Projekt

z dnia 17 lutego 2025 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia ..... 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr LIX/470/2022 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Szymiszów, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Szymiszów 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. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Szymiszów”, zwany dalej planem, obejmujący grunty położone w obrębie Szymiszów z wyłączeniem gruntów położonych po wschodniej stronie składowiska odpadów oraz gruntów obejmujących teren złoża „Szymiszów” i teren górniczy „Szymiszów I”.

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) zabytki nieruchome, pomnik krzyża, objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;

8) stanowiska archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji;

9) granica strefy ochrony konserwatorskiej;

10) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

11) granica strefy ochrony sanitarnej 50 m od istniejącego cmentarza;

12) granica strefy ochrony sanitarnej 150 m od istniejącego cmentarza;

13) teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej w Nowej Wsi Strzeleckiej;

14) teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Nowej Wsi Strzeleckiej oraz ujęcia wody podziemnej w Suchej;

15) granica terenu zamkniętego - kolejowego;

16) strefa ochronna od obszaru kolejowego (20 m);

17) napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV;

18) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV;

19) strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV;

20) granica strefy ochronnej obszarów o dopuszczonej lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;

21) rezerwa terenowa pod obwodnicę wsi Sucha w ciągu drogi krajowej nr 94;

22) granica rezerwatu przyrody „Tęczynów”;

23) stanowiska chronionych i rzadkich gatunków roślin wraz z oznaczeniem: Ks, Pi, Pb, Lz, Db, Bm, Pz, Pg, Op, Cg;

24) siedliska przyrodnicze o kodzie: 9110 - Kwaśne buczyny, 9130 - Żyzne buczyny, 9170 - Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny;

25) obszary, na których obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym;

26) strefy koncentracji zieleni.

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

1) granica administracyjna gminy;

2) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, mogiła wpisana do rejestru zabytków;

3) granica obszaru położonego w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole - Zawadzkie”;

4) granica obszaru położonego w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice - Strzelce Opolskie” - pokrywa cały obszar planu.

§ 3. Następujące określenia użyte w uchwale oznaczają:

1) **dach symetryczny** - dach o symetrycznie nachylonych głównych połaciach dachowych, o jednakowym kącie ich nachylenia;

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 krawędzi jezdni lub 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) **obiekty i urządzenia towarzyszące** - urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, wiaty, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy;

6) **obowiązująca linia zabudowy** - linia, w której obowiązkowo należy usytuować ścianę frontową budynku przeznaczenia, o którym mowa w pkt 8, lub co najmniej 60% jej długości i powierzchni, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren; w stosunku do pozostałych budynków linię tę należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy; obowiązującą linię zabudowy przekraczać mogą takie elementy budynku jak:

a) rynny, rury spustowe, podokienniki,

b) schody zewnętrzne, zadaszenie wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych - o nie więcej niż 1,5 m,

c) balkony, galerie, tarasy i wykusze - o nie więcej niż 1,2 m,

d) okapy i gzymsy - o nie więcej niż 0,8 m;

7) **przepisy odrębne** - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;

8) **przeznaczenie** - przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach działki budowlanej, jak i terenu inwestycji, oraz na rzecz którego należy rozstrzygać wszystkie ewentualne konflikty; w ramach przeznaczenia mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;

9) **przeznaczenie uzupełniające** - przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie, o którym mowa w pkt 8, nie jest z nim w konflikcie oraz nie występuje samodzielnie w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycji; w ramach przeznaczenia uzupełniającego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;

10) **stawka procentowa** - jednorazowa opłata ustalona w planie, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) **teren** - obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

12) **usługi rzemieślnicze stanowiące działalność nieuciążliwą** - usługi rzemieślnicze w zakresie drobnych usług dla ludności: zakłady fryzjerskie, jubilerskie, kosmetyczne i krawieckie, naprawa obuwia oraz urządzeń gospodarstwa domowego i sprzętu elektronicznego, poligrafii i artystyczne;

13) **usługi rzemieślnicze stanowiące działalność uciążliwą** - usługi rzemieślnicze w zakresie: obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, wytwórstwa i naprawy w branży budowlanej, stolarskiej, kamieniarskiej, drzewnej, tekstylnej, odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej, elektronicznej i spożywczej oraz usługi transportu;

14) **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;

15) **wysokość zabudowy -** wysokość zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

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

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

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

2) **MN-U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

3) **MN-U-RZM** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zabudowy zagrodowej;

4) **MN-RZM** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;

5) **MWW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;

6) **U** - tereny usług;

7) **UE** - tereny usług edukacji;

8) **US** - tereny usług sportu i rekreacji;

9) **UR** - tereny usług kultu religijnego;

10) **UB** - teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

11) **U-P** - tereny usług lub produkcji;

12) **P** - teren produkcji;

13) **PEF** - tereny elektrowni słonecznej;

14) **KDR** - tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego;

15) **KDZ** - tereny dróg zbiorczych;

16) **KDL** - teren drogi lokalnej;

17) **KDD** - tereny dróg dojazdowych;

18) **KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

19) **KPP** - tereny komunikacji pieszej;

20) **KK** - tereny komunikacji kolejowej i szynowej;

21) **KOP** - teren parkingu;

22) **KOR** - tereny placu lub rynku;

23) **IE** - tereny elektroenergetyki;

24) **IW** - tereny wodociągów;

25) **IKP** - tereny pompowni ścieków;

26) **IOS** - teren składowiska odpadów;

27) **RNR** - tereny gruntów ornych oraz upraw;

28) **RNL** - tereny łąk i pastwisk;

29) **RZM** - tereny zabudowy zagrodowej;

30) **RZP** - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

31) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

32) **L** - tereny lasu;

33) **ZN** - tereny zieleni naturalnej;

34) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;

35) **CC** - teren cmentarza czynnego.

3. Na terenach oznaczonych symbolami: **MN**, **MN-U**, **MN-U-RZM**, **MN-RZM**, **MWW**, **U**, **UE**, **US**, **UR**, **UB**, **U-P**, **P**, **PEF**, **IOS**, **RZM**, **RZP** i **CC** dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące.

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

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§ 5. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu 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) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 1;

4) na obszarze pomiędzy nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z wyjątkiem budynków.

§ 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: **U-P**, **P**, **IOS** i **RZP** 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, z wyjątkiem terenu składowiska odpadów oznaczonego symbolem **IOS**,

   e) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 pkt 5;

2) 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 terenów oznaczonych symbolami: **KK**, **KDR** i **IOS**,

   b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:

      - przedsięwzięć polegających na budowie dróg, infrastruktury technicznej i linii kolejowej oraz terenów oznaczonych symbolami: **2U-P**, **4U-P**, **P**, **PEF** i **IOS**,

      - chowu i hodowli zwierząt, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;

3) 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 usług handlu wielkopowierzchniowego, to jest obiektów handlowycho powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

   e) lokalizacji elektrowni wiatrowych i obiektów przemysłu portowego,

   f) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.

2. Na rysunku planu zaznaczono lokalizację:

1) rezerwatu przyrody „Tęczynów” - drzewostanu buczyny niżowej i grądu subkontynentalnego z rzadkimi i chronionymi gatunkami runa, objętego ochroną na podstawie Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony

Środowiska w Opolu z dnia 8 lipca 2016 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Tęczynów” (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2016 r. poz. 1571) - zakres ochrony określają przepisy odrębne;

2) chronionych siedlisk przyrodniczych o kodzie: 9110 - Kwaśne buczyny, 9130 - Żyzne buczyny, 9170 - Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny, dla których obowiązują zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) stanowisk rzadkich i chronionych roślin oznaczonych: Pi (ponikło igłowe), Pz (podkolan zielonawy), Lz (lilia złotogłów), Db (dziewięćsił bezłodygowy), Bm (buławnik mieczolistny), Pg (pajęcznica gałęzista), Op (orlik pospolity) i Cg (czerniec gronkowy), dla których obowiązują zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. **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) mogiła powstańca śląskiego Franciszka Waloszka na cmentarzu rzymsko-katolickim,1921 r., nr rej. zabytków 248/90 z dnia 2.05.1990 r.,

b) kościół parafialny pw. śś. Szymona i Judy Tadeusza wraz z wnętrzem, 1607 r., powiększony 1909-1911 r., nr rej. zabytków 131/54 z dnia 13.09.1954 r., ul. Kościelna 7,

c) zespół pałacowy:

- pałac (dom pomocy społecznej), ok. poł. XVII w. - pocz. XX w., nr rej. zabytków 1047/65 z dnia 25.06.1965 r., ul. Strzelecka 2,

- spichlerz, poł. XIX w., nr rej. zabytków 1047/65 z dnia 25.06.1965 r., ul. Strzelecka 2,

d) park krajobrazowy, XVIII/XIX w., 2 ćw. XIX w. - 1945 r., nr rej. zabytków 185/88 z dnia 7.11.1988 r., ul. Strzelecka 2;

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 określono na rysunku planu:

a) nastawnia kolejowa, pocz. XX w., ul. Dworcowa,

b) nastawnia kolejowa w zespole dworca PKP, pocz. XX w., ul. Dworcowa,

c) dom, ok. 1925 r., ul. Dworcowa 20,

d) dom w zespole dworca PKP, pocz. XX w., ul. Dworcowa 22,

e) dworzec kolejowy, pocz. XX w., ul. Dworcowa 24-26,

f) dom dróżnika w zespole dworca PKP, 1903 r., ul. Dworcowa 28,

g) dom w zespole dworca PKP, ok. 1903 r., ul. Dworcowa 33,

h) pozostałość mostu transportowego w zespole dawnych zakładów wapienniczych, pocz. XX w., ul. Fabryczna - Dworcowa,

i) budynek warsztatów w zespole dawnych zakładów wapienniczych, pocz. XX w., ul. Fabryczna,

j) grupa czterech domów robotniczych w zespole dawnych zakładów wapienniczych, pocz. XX w., ul. Fabryczna 1, 2, 3, 4,

k) grupa dwóch domów robotniczych w zespole dawnych zakładów wapienniczych, pocz. XX w., ul. Fabryczna 7, 9,

l) dom w zespole dawnych zakładów wapienniczych, pocz. XX w., ul. Fabryczna 11,

m) dom robotniczy w zespole dawnych zakładów wapienniczych, ok. 1920 r., ul. Fabryczna 12, 13,

n) dom robotniczy w zespole dawnych zakładów wapienniczych, pocz. XX w., ul. Fabryczna 14-18,

o) dom robotniczy w zespole dawnych zakładów wapienniczych, pocz. XX w., ul. Fabryczna 21-24,

p) dom w zespole dawnych zakładów wapienniczych, ok. 1925 r., ul. Fabryczna 25,

q) budynek mieszkalno-gospodarczy (wozownia) w zespole dawnych zakładów wapienniczych, ok. 1925 r., ul. Fabryczna 26,

r) pałac fabrykanta w zespole dawnych zakładów wapienniczych, pocz. XX w., ul. Fabryczna 27-28,

s) pomnik krzyża, 1883 r., ul. Kościelna 7,

t) dom, pocz. XX w., ul. Myśliwca 14,

u) rządcówka w zespole pałacowo-folwarcznym, pocz. XX w., ul. Strzelecka 4,

v) stodoła w zagrodzie plebanii, ok. XIX w., ul. Strzelecka 5,

w) zabudowania młyna wodnego, 1924 r., ul. Strzelecka 7,

x) dom w zespole folwarcznym Kosice, pocz. XX w., ul. Waloszka 26,

y) chlew w zespole folwarcznym Kosice, pocz. XX w., ul. Waloszka 26,

z) obora w zespole folwarcznym Kosice, pocz. XX w., ul. Waloszka 26,

aa) stodoła w zespole folwarcznym Kosice, pocz. XX w., ul. Waloszka 26,

bb) pomnik krzyża, ok. 1889 r., ul. Wolności,

cc) pomnik krzyża, ok. 1920 r., ul. Wolności,

dd) trafostacja, ok. 1925 r., ul. Wolności,

ee) szkoła, ok. 1930 r., ul. Wolności 1,

ff) dom, 1911 r., ul. Wolności 4, 6,

gg) budynek mieszkalno-gospodarczy, ok. XIX w., ok. 1930 r., ul. Wolności 8,

hh) dom, ok. 1925 r., ul. Wolności 15,

ii) kapliczka, ok. XIX w., ul. Wolności 16,

jj) dom, ok. 1930 r., ul. Wolności 20,

kk) dom, ok. 1920 r., ul. Wolności 25,

ll) poczta, ok. 1920 r., ul. Wolności 27,

mm) dom w zagrodzie, pocz. XX w., ul. Wolności 29,

nn) dom, ok. 1910 r., ul. Wolności 34,

oo) dom, pocz. XX w., ul. Wolności 36,

pp) obora w zespole pałacowo-folwarcznym, pocz. XX w., ul. Wolności 41,

qq) budynek gospodarczy tzw. „dom kozła" w zespole pałacowo-folwarcznym, pocz. XX w., ul. Wolności 41,

rr) kuźnia i stelmacharnia, w zespole pałacowo-folwarcznym, pocz. XX w., ul. Wolności 41,

ss) stajnia w zespole pałacowo-folwarcznym, pocz. XX w., ul. Wolności 41,

tt) dom w zespole pałacowo-folwarcznym, pocz. XX w., ul. Wolności 43,

uu) karczma, 2 ćw. XIX w., pocz. XX w., ul. Wolności 46,

vv) stajnia-dom w zespole pałacowo-folwarcznym, pocz. XX w., ul. Wolności 47,

ww) wozownia w zespole pałacowo-folwarcznym, pocz. XX w., ul. Wolności 47,

xx) spichlerz, 1. 30 XX w., ul. Wolności 48,

yy) dom w zespole pałacowo-folwarcznym, pocz. XX w., ul. Wolności 49,

zz) czworaki w zespole pałacowo-folwarcznym, pocz. XIX w., ul. Wolności 64-66;

4) wobec zabytków, 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 historyczny rodzaj pokrycia dachowego właściwego dla danego obiektu,

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;

5) w celu ochrony układu przestrzennego parku przypałacowego ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu, w której ustala się następujące zasady ochrony:

a) nakazuje się zachowanie i ekspozycję historycznych elementów układu przestrzennego oraz kompozycji zieleni,

b) obowiązują elewacje tynkowane, ceglane lub z kamienia naturalnego,

c) w zakresie kolorystyki należy stosować kolory stonowane (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem),

d) nakazuje się stosowanie kamienia naturalnego do utwardzenia dróg i placów,

e) należy zachować historyczną zieleń;

6) uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji, ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, których lokalizację wskazano na rysunku planu:

a) nr 1 - punkt osadniczy, kultura przeworska, późny okres wpływów rzymskich,

b) nr 2 - osada, okres wpływów rzymskich; ?, wczesne średniowiecze,

c) nr 3 - skarb, okres wpływów rzymskich,

d) nr 4 - osada, wczesne średniowiecze,

e) nr 5 - osada, wczesne średniowiecze,

f) nr 6 - cmentarzysko, kultura przeworska, III-IV w.,

g) nr 7 - cmentarzysko birytualne, kultura łużycka, schyłek epoki brązu,

h) nr 8 - osada, późny okres wpływów rzymskich,

i) nr 9 - punkt osadniczy, ?,

j) nr 10 - ślad osadnictwa, XIV w.,

k) nr 11 - punkt osadniczy, średniowiecze,

l) nr 12 - ślad osadnictwa, okres wpływów rzymskich,

m) nr 13 - skarb, okres wpływów rzymskich,

n) nr 14 - skarb, okres wpływów rzymskich,

o) nr 15 - punkt osadniczy, okres wpływów rzymskich,

p) nr 16 - ślad osadnictwa, epoka kamienia,

q) nr 17 - ślad osadnictwa, neolit,

r) nr 1 - punkt osadniczy, epoka kamienia; punkt osadniczy, ?,

s) nr 2 - ślad osadnictwa, mezolit,

t) nr 3 - punkt osadniczy, średniowiecze;

7) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 6;

8) dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych, o potwierdzonej lokalizacji, oraz w granicach strefy, o której mowa w pkt 7, ustala się następujące zasady ochrony - prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, jako przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców wskazuje się tereny oznaczone symbolami: **UE**, **US**, **UB**, **KDZ**, **KDL**, **KDD**, **KPP**, **KOP** i **KOR**, 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 terenu ani nie zmniejszają przynależnej minimalnej liczby miejsc do parkowania;

2) należy dostosować zagospodarowanie terenu do potrzeb osób pieszych, w tym również osób z niepełnosprawnościami.

§ 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 oznaczone na rysunku planu granice stref ochronnych ujęć wody podziemnej:

a) terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej w Nowej Wsi Strzeleckiej,

b) terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Nowej Wsi Strzeleckiej,

c) terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Suchej;

2) dla stref, o których mowa w pkt 1, obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;

3) uwzględnia się oznaczone na rysunku planu granice terenów zamkniętych, 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 132 relacji Wrocław Główny - Bytom, na obszarze których obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;

4) uwzględnia się oznaczone na rysunku planu granice stref ochrony sanitarnej o szerokości 50 m oraz 150 m od granic cmentarza, dla których szczególne zasady zagospodarowania określono w § 11 pkt 7 i 8;

5) na obszarze objętym planem nie występują:

a) tereny górnicze,

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

c) obszary osuwania się mas ziemnych,

d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN**:

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi:

- 16 m dla zabudowy wolnostojącej,

- 12 m dla zabudowy bliźniaczej,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi:

- 800 m^2 dla zabudowy wolnostojącej,

- 600 m^2 dla zabudowy bliźniaczej;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolem **MN-U** oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem **MN-U-RZM**, z wyłączeniem zabudowy zagrodowej:

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi 800 m^2;

3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem **MN-RZM**, z wyłączeniem zabudowy zagrodowej:

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 16 m,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi 800 m^2;

4) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej oznaczonej symbolem **MWW**:

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1200 m^2;

5) na terenach usług oznaczonych symbolami: **U**, **UE**, **US**, **UR** i **UB**:

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 16 m,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m^2;

6) na terenach usług lub produkcji oznaczonych symbolem **U-P**:

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi 2000 m^2;

7) na terenie produkcji oznaczonym symbolem **P** oraz na terenach elektrowni słonecznej oznaczonych symbolem **PEF**:

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 30 m,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi 3000 m^2;

8) dla infrastruktury technicznej oraz komunikacji:

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 1 m,

b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m^2;

9) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalną tolerancją 15°.

2. Dla pozostałych terenów niewymienionych w ust. 1 pkt 1-8 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: **PEF**, **KDR**, **KDZ**, **KDL**, **KDD**, **KR**, **KPP**, **KOP**, **KOR**, **RNR**, **RNL**, **WS**, **ZN** i **ZP** zakazuje się lokalizacji budynków;

3) na terenach oznaczonych symbolami **RNR** i **RNL** zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej;

4) na terenach oznaczonych symbolami: **2RNR**, **11RNR**, **12RNR**, **13RNR**, **14RNR**, **15RNR**, **16RNR**, **17RNR**, **18RNR**, **19RNR** i **RNL** zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych;

5) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się strefy technologiczne o szerokości:

a) dla linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV - 11 m od osi linii w obie strony, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) dla linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV - 7 m od osi linii w obie strony, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

6) w strefach technologicznych, o których mowa w pkt 5, zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej; zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w ustaleniach szczegółowych uchwały;

7) 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;

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

9) wyznacza się strefę ochronną od obszaru kolejowego (20 m), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa kolejowego obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;

10) dla terenów oznaczonych symbolami: **23MN**, **27MN**, **1MN-U**, **4MWW** i **6MWW**, zlokalizowanych w granicach strefy ochronnej od obszaru kolejowego (20 m), obowiązują szczególne zasady ochrony przed hałasem polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) wyznacza się strefę ochronną obszarów o dopuszczonej lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, do granic której nakazuje się ograniczyć wszelkie oddziaływania związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu pochodzące od zainstalowanych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW;

12) przy rozmieszczaniu wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych w sąsiedztwie obszaru kolejowego na terenach: **3U-P**, **1P** i **2PEF** obowiązuje stosowanie rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy, a także ustawianie paneli fotowoltaicznych w sposób niepowodujący odbłysków w stronę torów kolejowych.

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

1) obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowią następujące tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, tereny komunikacji pieszej i tereny komunikacji kolejowej i szynowej, których parametry oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w przepisach szczegółowych uchwały:

a) droga klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczona symbolem **1KDR**,

b) droga klasy głównej ruchu przyspieszonego w ciągu drogi krajowej nr 94, oznaczona symbolem **2KDR**,

c) drogi klasy zbiorczej w ciągu drogi powiatowej nr 1806 O, oznaczone symbolami **1KDZ** i **2KDZ**,

d) droga klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1820 O, oznaczona symbolem **1KDL**,

e) drogi klasy dojazdowej w ciągu dróg gminnych, oznaczone symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD**, **15KDD**, **16KDD**, **17KDD**, **18KDD**, **19KDD**, **20KDD**, **21KDD**, **22KDD**, **23KDD**, **24KDD**, **25KDD**, **26KDD**, **27KDD**, **28KDD**, **29KDD**, **30KDD**, **31KDD**, **32KDD** i **33KDD**,

f) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**, **9KR**, **10KR**, **11KR**, **12KR**, **13KR**, **14KR**, **15KR**, **16KR**, **17KR**, **18KR**, **19KR**, **20KR**, **21KR**, **22KR**, **23KR** i **24KR**, niebędące terenami dróg publicznych,

g) tereny komunikacji pieszej, oznaczone symbolami **1KPP** i **2KPP**,

h) tereny komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczone symbolami **1KK** i **2KK**;

2) zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

§ 13. Ustala 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 zainstalowanej nieprzekraczającej:

- 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: **MN**, **MN-U**, **MN-U-RZM**, **MN-RZM**, **MWW**, **2U**, **3U**, **4U**, **5U**, **6U**, **7U**, **8U**, **2UE**, **3UE**, **UR**, **UB**, **KK**, **RZM**, **RZP** i **CC**,

- 500 kW na terenach oznaczonych symbolami: **1U**, **1UE**, **US**, **U-P**, **P**, **PEF** i **IOS**;

4) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 9 pkt 1 i 2,

c) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych - do systemu kanalizacji sanitarnej, z przesyłem do miejskiej oczyszczalni ścieków,

b) ścieki pochodzenia przemysłowego i technologicznego należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) w przypadku braku sieci kanalizacyjnej gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) wody opadowe i roztopowe na terenach uzbrojonych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, a w przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do tej sieci - na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,

b) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dachów i z sąsiednich terenów utwardzonych na tereny dróg i tereny komunikacji kolejowej i szynowej;

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 i pomp ciepła o mocy nieprzekraczającej:

- 100 kW na terenach, o których mowa w pkt 3 lit. b tiret pierwsze,

- 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 ze zbiorników stacjonarnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - rozbudowę lub budowę nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 3
Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN**, **19MN**, **20MN**, **21MN**, **22MN**, **23MN**, **24MN**, **25MN**, **26MN**, **27MN**, **28MN**, **29MN**, **30MN**, **31MN**, **32MN**, **33MN**, **34MN**, **35MN**, **36MN**, **37MN**, **38MN**, **39MN**, **40MN**, **41MN**, **42MN**, **43MN**, **44MN** i **45MN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej;

2) uzupełniające - usługi wbudowane w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, wyklucza się usługi: rzemieślnicze stanowiące działalność uciążliwą, turystyki, edukacji, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. 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, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 11 pkt 10.

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

1) na terenach oznaczonych symbolami: **23MN**, **36MN** i **38MN** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o której mowa w § 7 pkt 4;

2) na terenach oznaczonych symbolami **40MN** i **42MN** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt 8.

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

1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) na terenach oznaczonych symbolami: **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN**, **19MN**, **20MN**, **23MN**, **24MN**, **27MN**, **28MN**, **29MN**, **30MN**, **31MN**, **32MN**, **33MN**, **34MN**, **37MN**, **38MN**, **39MN**, **40MN**, **41MN**, **42MN**, **43MN** i **44MN** 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) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych, wielospadowychi i naczółkowych,

b) na terenach oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN**, **19MN**, **20MN**, **21MN**, **28MN**, **29MN**, **30MN** i **31MN** dopuszcza się dachy płaskie,

c) dla budynków garażowych i gospodarczych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski,

d) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 35°÷45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. a,

e) dla istniejących budynków, w przypadku przebudowy dachu płaskiego na dach, o którym mowa w lit. a, dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy o 1 m,

f) w przypadku dachów 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:

a) budynków mieszkalnych - 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację w budynkach posiadajacych dach inny niż płaski może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe; dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych z dachem płaskim, w tym przypadku wysokość budynków nie może przekroczyć 10 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych,

b) pozostałej zabudowy - 6 m;

6) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych:

- wolnostojących - 15 m,

- bliźniaczych - 10 m dla jednego segmentu,

b) budynków garażowych i gospodarczych - 7 m;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;

8) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6;

9) minimalna intensywność zabudowy - 0,04;

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

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

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

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. b, obowiązuje zapewnienie miejsc 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.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 16. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **46MN**, **47MN**, **48MN**, **49MN**, **50MN**, **51MN**, **52MN**, **53MN**, **54MN**, **55MN**, **56MN**, **57MN** i **58MN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej;

2) uzupełniające - usługi wbudowane w budynkach mieszkalnych lub wolnostojące, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 49% powierzchni całkowitej budynków.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, wyklucza się usługi: rzemieślnicze stanowiące działalność uciążliwą, edukacji, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. 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 mieszkaniowo-usługowych.

4. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym symbolem **57MN** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o której mowa w § 7 pkt 4.

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

1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) na terenach oznaczonych symbolami: **55MN**, **56MN** i **57MN** 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) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych, wielospadowych i naczółkowych oraz dachów płaskich,

b) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 35°÷45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. a,

c) dla budynków usługowych o rozpiętości konstrukcji większej niż 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25°÷45°,

d) na terenie **55MN** dla istniejącego budynku mieszkalnego, w przypadku przebudowy dachu płaskiego na dach, o którym mowa w lit. a, dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy o 1 m,

e) w przypadku dachów 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, mieszkalno-usługowych i usługowych: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand oraz szklarni;

5) maksymalna wysokość:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na terenach oznaczonych symbolami: **46MN**, **47MN**, **48MN**, **49MN**, **50MN**, **51MN**, **52MN**, **53MN**, **54MN** i **56MN** - 10 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

b) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na terenach oznaczonych symbolami **55MN**, **57MN** i **58MN** - 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację w budynkach posiadających dach inny niż płaski może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

c) pozostałej zabudowy - 7 m;

6) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:

- wolnostojących - 15 m,

- bliźniaczych dla jednego segmentu - 10 m,

b) budynków usługowych - 15 m,

c) budynków garażowych i gospodarczych - 12 m;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%;

8) maksymalna intensywność zabudowy:

a) na terenach oznaczonych symbolami: **46MN**, **47MN**, **48MN**, **49MN**, **50MN**, **51MN**, **52MN**, **53MN**, **54MN** i **56MN** - 1,0,

b) na terenach oznaczonych symbolami: **55MN**, **57MN** i **58MN** - 0,8;

9) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;

10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenach oznaczonych symbolami: **46MN**, **47MN**, **48MN**, **49MN**, **50MN**, **51MN**, **52MN**, **53MN**, **54MN**, **56MN** i **58MN** - 50% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

b) na terenach oznaczonych symbolami **55MN** i **57MN** - 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

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

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m^2 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 lit. b i c, 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.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 17. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN-U**, **2MN-U** i **3MN-U**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) na terenach oznaczonych symbolami **1MN-U** i **2MN-U** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej;

2) na terenie oznaczonym symbolem **3MN-U**, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej;

3) usługi.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, wyklucza się usługi: rzemieślnicze stanowiące działalność uciążliwą, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. 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 mieszkaniowo-usługowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 11 pkt 10.

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

1) na terenach oznaczonych symbolami **1MN-U** i **2MN-U** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o której mowa w § 7 pkt 4;

2) na terenie oznaczonym symbolem **3MN-U** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt 8.

5. 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 i naczółkowych,

b) dla budynków garażowych i gospodarczych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski,

c) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 35°÷45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. a,

d) dla budynków usługowych o rozpiętości konstrukcji większej niż 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25°÷45°,

e) w przypadku dachów 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) ograniczenia określone w pkt 2 nie dotyczą wiat, elementów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand oraz szklarni;

4) maksymalna wysokość:

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

b) pozostałej zabudowy - 7 m;

5) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:

- wolnostojących - 15 m,

- bliźniaczych dla jednego segmentu - 10 m,

b) budynków usługowych - 15 m,

c) budynków garażowych i gospodarczych - 12 m;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%;

7) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8;

8) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;

9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenie oznaczonym symbolem **3MN-U** - 50% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

b) na terenach oznaczonych symbolami **1MN-U** i **2MN-U** - 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

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

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m^2 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 lit. b i c, 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.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 18. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN-U-RZM** i **2MN-U-RZM**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej;

2) usługi;

3) zabudowa zagrodowa.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, wyklucza się usługi: rzemieślnicze stanowiące działalność uciążliwą, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. 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 mieszkaniowo-usługowych;

2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt o obsadzie do 5 DJP.

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

1) na terenie oznaczonym symbolem **2MN-U-RZM** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o której mowa w § 7 pkt 4;

2) na terenie oznaczonym symbolem **2MN-U-RZM** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt 8.

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

1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

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) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych, wielospadowych i naczółkowych,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski,

c) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 35°÷45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. a,

d) dla budynków usługowych o rozpiętości konstrukcji większej niż 12 m, dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25°÷45°,

e) w przypadku dachów 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, mieszkalno-usługowych i usługowych: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand oraz szklarni;

5) maksymalna wysokość:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 10 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

b) budynków gospodarczych, inwentarskich i magazynowych - 9 m,

c) budowli rolniczych, w tym silosów - 11 m,

d) pozostałej zabudowy - 7 m;

6) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 15 m,

b) budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich i magazynowych - 12 m;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%;

8) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6;

9) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;

10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

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

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m^2 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 lit. b i c, 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.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 19. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN-RZM**, **2MN-RZM**, **3MN-RZM**, **4MN-RZM**, **5MN-RZM**, **6MN-RZM**, **7MN-RZM**, **8MN-RZM**, **9MN-RZM**, **10MN-RZM**, **11MN-RZM**, **12MN-RZM**, **13MN-RZM**, **14MN-RZM** i **15MN-RZM**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej;

2) zabudowa zagrodowa;

3) uzupełniające - usługi wbudowane w budynkach mieszkalnych lub wolnostojące, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 49% powierzchni całkowitej budynków.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 wyklucza się usługi: rzemieślnicze stanowiące działalność uciążliwą, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. 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:

a) do 10 DJP na terenach oznaczonych symbolami: **1MN-RZM**, **2MN-RZM**, **3MN-RZM**, **4MN-RZM**, **5MN-RZM**, **6MN-RZM**, **7MN-RZM**, **8MN-RZM**, **9MN-RZM**, **10MN-RZM**, **11MN-RZM**, **12MN-RZM**, **14MN-RZM** i **15MN-RZM**,

b) do 40 DJP na terenie oznaczonym symbolem **13MN-RZM**.

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

1) na terenach oznaczonych symbolami: **4MN-RZM**, **5MN-RZM**, **7MN-RZM**, **8MN-RZM**, **13MN-RZM**, **14MN-RZM** i **15MN-RZM** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o której mowa w § 7 pkt 4;

2) na terenach oznaczonych symbolami: **7MN-RZM**, **10MN-RZM**, **12MN-RZM**, **13MN-RZM** i **14MN-RZM** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt 8.

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

1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) na terenach oznaczonych symbolami: **3MN-RZM**, **4MN-RZM**, **5MN-RZM**, **6MN-RZM**, **7MN-RZM**, **8MN-RZM**, **9MN-RZM**, **10MN-RZM**, **11MN-RZM**, **12MN-RZM**,**14MN-RZM** i **15MN-RZM** 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) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych, wielospadowych i naczółkowych,

b) dla budynków garażowych i gospodarczych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski,

c) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 35°÷45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. a,

d) w przypadku dachów 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, mieszkalno-usługowych i usługowych: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand oraz szklarni;

5) maksymalna wysokość:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, gospodarczych, inwentarskich i magazynowych - 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

b) budowli rolniczych, w tym silosów - 11 m,

c) pozostałej zabudowy - 7 m;

6) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych i garażowych - 15 m,

b) budynków gospodarczych, inwentarskich i magazynowych - 30 m;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;

8) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6;

9) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;

10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

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

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m^2 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 lit. b i c, 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.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 20. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MWW**, **2MWW**, **3MWW**, **4MWW**, **5MWW**, **6MWW**, **7MWW**, **8MWW** i **9MWW**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniające:

a) usługi w lokalach użytkowych w parterze budynku mieszkalnego,

b) usługi sportu i rekreacji na terenie oznaczonym symbolem **7MWW**.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, wyklucza się usługi: rzemieślnicze stanowiące działalność uciążliwą, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. 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, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 11 pkt 10.

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

1) na terenach oznaczonych symbolami: **4MWW**, **6MWW**, **7MWW** i **8MWW** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o której mowa w § 7 pkt 4;

2) na terenie oznaczonym symbolem **8MWW** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt 8.

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

1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) na terenach oznaczonych symbolami **8MWW** i **9MWW** 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) w zakresie kształtowania dachów:

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

b) na terenach oznaczonych symbolami **1MWW** i **9MWW** dopuszcza się dachy płaskie,

c) dla budynków garażowych i gospodarczych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski,

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

e) w przypadku dachów 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 oraz elementów budynków mieszkalnych: wykuszy, balkonów, przekryć tarasów, ganków i werand;

5) maksymalna wysokość:

a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na terenach oznaczonych symbolami: **2MWW**, **3MWW**, **5MWW**, **6MWW**, **7MWW**, **8MWW** i **9MWW** - 10 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

b) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na terenach oznaczonych symbolami: **1MWW** i **4MWW** - 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

c) budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,

d) pozostałej zabudowy - 8 m;

6) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:

- na terenach oznaczonych symbolami: **1MWW**, **2MWW**, **3MWW** i **8MWW** - 20 m,

- na terenach oznaczonych symbolami: **4MWW**, **5MWW**, **6MWW**, **7MWW** i **9MWW** - 30 m,

b) budynków garażowych i gospodarczych:

- na terenach oznaczonych symbolami **7MWW** i **8MWW** - 10 m,

- na terenach oznaczonych symbolami: **2MWW**, **3MWW**, **6MWW** i **9MWW** - 15 m,

- na terenach oznaczonych symbolami: **1MWW**, **4MWW** i **5MWW** - 25 m;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) 30% na terenach oznaczonych symbolami: **1MWW**, **2MWW**, **3MWW**, **4MWW**, **5MWW**, **6MWW**, **7MWW** i **9MWW**,

b) 45% na terenie oznaczonym symbolem **8MWW**;

8) maksymalna intensywność zabudowy - 0,9;

9) minimalna intensywność zabudowy - 0,04;

10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenach oznaczonych symbolami: **1MWW**, **2MWW**, **4MWW**, **5MWW**, **6MWW** i **9MWW** - 35% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

b) na terenach oznaczonych symbolami **3MWW** i **7MWW** - 50% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

c) na terenie oznaczonym symbolem **8MWW -** 25% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

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

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej usług;

2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. b, 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.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 21. 1. Ustala się **tereny usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U**, **3U** i **4U**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) usługi;

2) uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie oznaczonym symbolem **2U**;

b) elektrownia słoneczna, rozumiana jako urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, zaliczane do małych instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500 kW, oraz magazyny energii - na terenie oznaczonym symbolem **1U**.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, wyklucza się usługi: rzemieślnicze stanowiące działalność uciążliwą, nauki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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

1) na terenie oznaczonym symbolem **2U** obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

2) na terenie oznaczonym symbolem **1U** wyznacza się strefę koncentracji zieleni - obszar wyłączony z zabudowy, obowiązkowo zagospodarowany zielenią z użyciem gatunków krzewów i drzew zimozielonych.

4. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym symbolem **4U** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt 8.

5. 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 oraz dachów płaskich,

b) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 25°÷45°,

c) w przypadku dachów innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;

3) maksymalna wysokość:

a) budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych - 11 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

b) budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,

c) pozostałej zabudowy - 8 m;

4) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

a) budynków usługowych, garażowych, gospodarczych i magazynowych:

- na terenie oznaczonym symbolem **1U** - 55 m,

- na terenach oznaczonych symbolami: **2U**, **3U** i **4U** - 45 m,

b) budynków usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych - 25 m;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) na terenach oznaczonych symbolami: **1U**, **2U** i **3U** - 40%,

b) na terenie oznaczonym symbolem **4U** - 50%;

6) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0;

7) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenach oznaczonych symbolami: **1U**, **2U** i **3U** - 25% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

b) na terenie oznaczonym symbolem **4U** - 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

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

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

b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,

c) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

d) 1 miejsce na każdy rozpoczęty 1 ha obszaru zajętego przez urządzenia fotowoltaiczne;

2) dla terenu oznaczonego symbolem **4U** do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie przyulicznych miejsc postojowych zlokalizowanych na przyległych terenach dróg publicznych;

3) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. a i b oraz w pkt 2, 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.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 22. 1. Ustala się **tereny usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **5U**, **6U** i **7U**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) usługi;

2) uzupełniające - obsługa podróżnych na terenie **5U**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wyklucza się usługi: nauki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - na terenach oznaczonych symbolami **6U** i **7U** wyznacza się strefę koncentracji zieleni - obszar wyłączony z zabudowy, obowiązkowo zagospodarowany zielenią z użyciem gatunków krzewów i drzew zimozielonych.

4. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym symbolem **7U** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o której mowa w § 7 pkt 4, oraz z ochrony stanowisk archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt 8.

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

1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) na terenie oznaczonym symbolem **7U** 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) w zakresie kształtowania dachów:

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

b) na terenach oznaczonych symbolami **5U** i **6U** dopuszcza się dachy płaskie,

c) dla budynków garażowych i gospodarczych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski,

d) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 25°÷45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. a,

e) w przypadku dachów 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 oraz elementów budynków: wykuszy, przekryć tarasów i ganków;

5) maksymalna wysokość:

a) budynków usługowych - 11 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

b) budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,

c) pozostałej zabudowy - 8 m;

6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:

a) na terenach oznaczonych symbolami **5U** i **6U** - 70 m,

b) na terenie oznaczonym symbolem **7U** - 25 m;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%;

8) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0;

9) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;

10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenie oznaczonym symbolem **5U** - 25% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

b) na terenach oznaczonych symbolami **6U** i **7U** - 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

1) należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) w ilości - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

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.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 23. 1. Ustala się **teren usług**, oznaczony na rysunku planu symbolem **8U**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) usługi;

2) uzupełniające - zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, wyklucza się usługi rzemieślnicze stanowiące działalność uciążliwą i nieuciążliwą, nauki.

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

1) obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o której mowa w § 7 pkt 2 i 5;

2) obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt 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) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych, wielospadowych i naczółkowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski,

c) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 35°÷45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt 2,

d) w przypadku dachów 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 2;

3) ograniczenia określone w pkt 2 nie dotyczą wiat oraz elementów budynków usługowych: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;

4) maksymalna wysokość:

a) budynków usługowych - 11 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 2,

b) budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,

c) pozostałej zabudowy - 8 m;

5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków – 55 m;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 10%;

7) maksymalna intensywność zabudowy - 0,3;

8) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;

9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 80% 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) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

   b) 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 10%.

§ 24. 1. Ustala się **tereny usług edukacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UE**, **2UE** i **3UE**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) usługi edukacji, w tym usługi wychowania przedszkolnego;

2) uzupełniające - usługi.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, wyklucza się usługi: handlu hurtowego, rzemieślnicze stanowiące działalność uciążliwą i nieuciążliwą, turystyki, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. 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.

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

1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) na terenie oznaczonym symbolem **3UE** 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) w zakresie kształtowania dachów:

   a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych, wielospadowych i naczółkowych, z dopuszczeniem dachów płaskich i łukowych na terenach oznaczonych symbolami **1UE** i **2UE**,

   b) dla budynków garażowych i gospodarczych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski,

   c) w przypadku dachów innych niż płaskie i łukowe kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi:

      - na terenach oznaczonych symbolami **1UE** i **2UE** - 25°÷45°,

      - na terenie oznaczonym symbolem **3UE** - 35°÷45°,

   d) w przypadku dachów innych niż płaskie i łukowe obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;

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

5) maksymalna wysokość:

a) budynków usługowych na terenach oznaczonych symbolami **1UE** i **2UE** - 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym na terenie **2UE** trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

b) budynków usługowych na terenie oznaczonym symbolem **3UE -** 10 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

c) budynków garażowych i gospodarczych - 6 m;

d) pozostałej zabudowy - 8 m;

6) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

a) budynków usługowych:

- na terenie oznaczonym symbolem **1UE** - 80 m,

- na terenie oznaczonym symbolem **2UE** - 20 m,

- na terenie oznaczonym symbolem **3UE** - 30 m,

b) budynków garażowych i gospodarczych - 15 m;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) na terenach oznaczonych symbolami **1UE** i **3UE** - 25%,

b) na terenie oznaczonym symbolem **2UE** - 35%;

8) maksymalna intensywność zabudowy:

a) na terenach oznaczonych symbolami **1UE** i **3UE -** 0,5,

b) na terenie oznaczonym symbolem **2UE** - 0,6;

9) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;

10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenie oznaczonym symbolem **1UE** - 25% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

b) na terenach oznaczonych symbolami **2UE** i **3UE** - 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, 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) - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

2) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie przyulicznych miejsc postojowych zlokalizowanych na przyległym terenie usług sportu i rekreacji oznaczonym symbolem **2US**, terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami **10KDD** i **14KDD** oraz na przyległym terenie placu lub rynku oznaczonym symbolem **2KOR**;

3) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 i pkt 2, 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 10%.

§ 25. 1. Ustala się **tereny usług sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1US** i **2US**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) usługi sportu i rekreacji;

2) uzupełniające - usługi edukacji na terenie oznaczonym symbolem **2US**.

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 rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. 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 i naczółkowych, z dopuszczeniem dachów płaskich i łukowych,

b) w przypadku dachów innych niż płaskie i łukowe kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 25°÷45°,

c) na dachach innych niż płaskie i łukowe obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;

3) maksymalna wysokość:

a) budynków usługowych - 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

b) budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,

c) pozostałej zabudowy - 8 m;

4) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

a) budynków usługowych - 80 m,

b) budynków garażowych i gospodarczych - 15 m;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 25%,

6) maksymalna intensywność zabudowy - 0,5;

7) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40% 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 (wliczając miejsca do parkowania w garażach) - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

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.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 26. 1. Ustala się **tereny usług kultu religijnego**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UR**, **2UR** i **3UR**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) usługi kultu religijnego;

2) uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca (plebania i dom parafialny) na terenie oznaczonym symbolem **1UR**,

b) cmentarz czynny na terenie oznaczonym symbolem **2UR**.

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

1) na terenie oznaczonym symbolem **3UR** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o której mowa w § 7 pkt 4;

2) na terenie oznaczonym symbolem **2UR** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o której mowa w § 7 pkt 2 i 4, oraz z ochrony stanowisk archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt 8.

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, rodzaj materiału pokrycia i kolor dachu budynków sakralnych oznaczonych jako zabytek,

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

c) dla budynków garażowych i gospodarczych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski,

d) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 35°÷45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. a,

e) w przypadku dachów 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) ograniczenia określone w pkt 2 nie dotyczą wiat oraz elementów budynków usługowych i mieszkalnych: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;

4) maksymalna wysokość:

a) utrzymuje się dotychczasową wysokość budynków sakralnych oznaczonych jako zabytek,

b) na terenie oznaczonym symbolem **1UR** - 15 m dla budynku kościoła i dzwonnicy oraz 10 m dla budynku plebani i domu parafialnego,

c) pozostałej zabudowy - 6 m;

5) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

a) utrzymuje się dotychczasową szerokość elewacji frontowej budynków sakralnych oznaczonych jako zabytek,

b) na terenie oznaczonym symbolem **1UR** - 30 m,

c) na terenie oznaczonym symbolem **2UR** - 7 m,

d) na terenie oznaczonym symbolem **3UR** - 10 m;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%;

7) maksymalna intensywność zabudowy:

a) na terenach oznaczonych symbolami **1UR** i **2UR** - 0,8,

b) na terenie oznaczonym symbolem **3UR** - 0,4;

8) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;

9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 25% 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 (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

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

b) 2 miejsca na 1 mieszkanie w plebani;

2) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie przyulicznych miejsc postojowych zlokalizowanych na przyległym terenie drogi publicznej oznaczonej symbolem **1KDZ** i na przyległym terenie parkingu oznaczonym symbolem **1KOP**;

3) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. a, 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 10%.

§ 27. 1. Ustala się **teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UB**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) uzupełniające - usługi sportu i rekreacji.

2. 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 i naczółkowych, z dopuszczeniem dachów płaskich,

b) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 25°÷45°,

c) na dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;

3) maksymalna wysokość:

a) budynków usługowych - 12 m,

b) budynków garażowych i gospodarczych - 6 m,

c) pozostałej zabudowy - 8 m;

4) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

a) budynków usługowych - 50 m,

b) budynków garażowych i gospodarczych - 20 m;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%,

6) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6;

7) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 40% 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) - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

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.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 28. 1. Ustala się **tereny usług lub produkcji**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U-P**, **2U-P**, **3U-P**, **4U-P** i **5U-P**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) usługi;

2) produkcja, to jest obiekty produkcji przemysłowej, składy i magazyny;

3) uzupełniające:

a) elektrownia słoneczna, rozumiana jako urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, zaliczane do małych instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500 kW, oraz magazyny energii,

b) stacja paliw płynnych na terenach oznaczonych symbolami **2U-P** i **4U-P**.

2. W zakresie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, wyklucza się:

1) usługi: nauki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) produkcję: elektrownie wiatrowe i przemysł portowy.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - na terenach oznaczonych symbolami: **1U-P**, **2U-P** i **3U-P** wyznacza się strefę koncentracji zieleni - obszar wyłączony z zabudowy, obowiązkowo zagospodarowany zielenią z użyciem gatunków krzewów i drzew zimozielonych.

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 i wielospadowych oraz dachów płaskich,

b) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 15°÷35°,

c) w przypadku dachów innych niż płaskie obowiązuje stosowanie materiałów w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;

3) maksymalna wysokość:

a) budynków na terenach oznaczonych symbolami: **1U-P**, **3U-P** i **5U-P** - 10 m oraz dwie kondygnacje nadziemne,

b) budynków na terenie oznaczonym symbolem **2U-P** - 12 m oraz dwie kondygnacje nadziemne,

c) budynków na terenie oznaczonym symbolem **4U-P** - 18 m oraz trzy kondygnacje nadziemne,

d) pozostałej zabudowy:

- na terenach oznaczonych symbolami: **1U-P**, **2U-P**, **3U-P** i **5U-P** - 15 m,

- na terenie oznaczonym symbolem **4U-P** - 40 m;

4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:

a) na terenie oznaczonym symbolem **1U-P** - 35 m,

b) na terenach oznaczonych symbolami: **2U-P**, **3U-P** i **5U-P** - 80 m,

c) na terenie oznaczonym symbolem **4U-P** - 100 m;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%;

6) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0;

7) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% 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) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

b) 1 miejsce na każdych 2 zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

c) 1 miejsce na każdy rozpoczęty 1 ha obszaru zajętego przez urządzenia fotowoltaiczne;

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 10%.

§ 29. 1. Ustala się **teren produkcji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1P**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) produkcja, to jest obiekty produkcji przemysłowej, składy i magazyny;

2) uzupełniające:

a) usługi:

b) elektrownia słoneczna, rozumiana jako urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, zaliczane do małych instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500 kW,

c) komunikacja szynowa.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 wyklucza się:

1) produkcję: elektrownie wiatrowe i przemysł portowy;

2) usługi: turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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

1) wyznacza się strefę koncentracji zieleni - obszar wyłączony z zabudowy, obowiązkowo zagospodarowany zielenią z użyciem gatunków krzewów i drzew zimozielonych;

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

3) zakazuje się eksploatacji kopalin.

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

1) obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o której mowa w § 7 pkt 4;

2) obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt 8.

5. 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 jednospadowych, dachów symetrycznych, dwuspadowych i wielospadowych, oraz dachów płaskich i łukowych,

b) w przypadku dachów innych niż jednospadowe, płaskie i łukowe kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 15°÷35°, z zastrzeżeniem ustaleń ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. a,

c) w przypadku dachów innych niż płaskie i łukowe obowiązuje stosowanie materiałów w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. b;

3) maksymalna wysokość:

a) budynków - 18 m oraz trzy kondygnacje nadziemne,

b) budowli - 40 m;

4) maksymalna szerokość elewacji frontowejniem budynków - 150 m;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%;

6) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0;

7) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;

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

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

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

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

b) 1 miejsce na każdych 2 zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

c) 1 miejsce na każdy rozpoczęty 1 ha obszaru zajętego przez urządzenia fotowoltaiczne;

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.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 30. 1. Ustala się **tereny elektrowni słonecznej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1PEF**, **2PEF**, **3PEF** i **4PEF**, dla których obowiązuje przeznaczenie - elektrownia słoneczna, rozumiana jako urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW, oraz magazyny energii.

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

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) w urządzeniach fotowoltaicznych obowiązuje stosowanie powłok antyrefleksyjnych.

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

1) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące, z wykluczeniem budynków;

2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) w zakresie kształtowania dachów - dopuszcza się dowolną geometrię dachów;

4) maksymalna wysokość zabudowy - 5 m; dla obiektów stacji głównego punktu odbioru dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy - 10 m;

5) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 5 m;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50%;

7) maksymalna intensywność zabudowy - 0,5;

8) minimalna intensywność zabudowy - 0,001;

9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50% 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 - 1 miejsce na każdy rozpoczęty 1 ha obszaru zajętego przez urządzenia fotowoltaiczne;

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.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 31. 1. Ustala się **tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDR** i **2KDR**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) droga główna ruchu przyspieszonego (projektowana obwodnica) - na terenie oznaczonym symbolem **1KDR**;

2) droga główna ruchu przyspieszonego, w ciągu drogi krajowej nr 94 - na terenie oznaczonym symbolem **2KDR**.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) określa się parametry techniczne drogi - zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) na terenie oznaczonym symbolem **1KDR** - od 7 m do 50 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) na terenie oznaczonym symbolem **2KDR** - od 2 m do 25 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna wysokość budowli - 20 m;

4) 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) ścieżek rowerowych,

c) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,

d) zieleni urządzonej;

5) 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;

6) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 32. 1. Ustala się **tereny dróg zbiorczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ** i **2KDZ**, dla których obowiązuje przeznaczenie - drogi zbiorcze, w ciągu drogi powiatowej nr 1806 O.

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

1) określa się parametry techniczne drogi - zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) na terenie oznaczonym symbolem **1KDZ** - od 13,2 m do 19 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) na terenie oznaczonym symbolem **2KDZ** - od 13 m do 17,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna wysokość budowli - 15 m;

4) 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) ścieżek rowerowych,

c) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) zieleni urządzonej;

5) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 33. 1. Ustala się **teren drogi lokalnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla którego obowiązuje przeznaczenie - droga lokalna, w ciągu drogi powiatowej nr 1820 O.

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

1) określa się parametry techniczne drogi - zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających - od 5,8 m do 22 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna wysokość budowli - 15 m;

4) 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) ścieżek rowerowych,

c) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) zieleni urządzonej;

5) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 34. 1. Ustala się **tereny dróg dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD, 15KDD**, **16KDD**, **17KDD**, **18KDD**, **19KDD**, **20KDD**, **21KDD**, **22KDD**, **23KDD**, **24KDD**, **25KDD**, **26KDD**, **27KDD**, **28KDD**, **29KDD**, **30KDD**, **31KDD**, **32KDD** i **33KDD** - dla których obowiązuje przeznaczenie - drogi dojazdowe.

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

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

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD, 15KDD**, **16KDD**, **17KDD**, **18KDD**, **19KDD**, **20KDD**, **21KDD**, **22KDD**, **23KDD**, **24KDD**, **25KDD**, **26KDD**, **27KDD**, **28KDD**, **29KDD**, **30KDD**, **31KDD** i **32KDD** - od 4,5 m do 23 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **33KDD** stanowiącym część pasa drogowego znajdującego się w granicach planu (pozostała część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu) - od 0 m do 4,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna wysokość budowli - 15 m;

4) 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;

5) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 35. 1. Ustala się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**, **9KR**, **10KR**, **11KR**, **12KR** i **24KR**, dla których obowiązuje przeznaczenie - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, stanowiące drogi na osiedlach mieszkaniowych oraz do obiektów użytkowanych przez przedsiębiorców, niezaliczane do żadnej z kategorii dróg publicznych.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających - od 3,5 m do 21 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna wysokość budowli - 15 m;

3) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zieleni urządzonej;

4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 36. 1. Ustala się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **13KR**, **14KR**, **15KR**, **16KR**, **17KR**, **18KR**, **19KR**, **20KR**, **21KR**, **22KR** i **23KR**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, stanowiące drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych - na terenach oznaczonych symbolami: **13KR**, **14KR**, **15KR**, **16KR**, **17KR**, **18KR**, **19KR** i **20KR**;

2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, stanowiące drogi dojazdowe do gruntów leśnych - na terenach oznaczonych symbolami: **21KR**, **22KR** i **23KR**.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających - od 4,5 m do 17 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna wysokość budowli - 15 m;

3) dopuszcza się urządzenia wodne, w tym rowy melioracji podstawowych i szczegółowych;

4) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zieleni urządzonej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 37. 1. Ustala się **tereny komunikacji pieszej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KPP** i **2KPP**, dla których obowiązuje przeznaczenie - komunikacja piesza.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających - od 2 m do 21 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna wysokość budowli - 8 m;

3) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zieleni urządzonej;

4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 38. 1. Ustala się **tereny komunikacji kolejowej i szynowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KK** i **2KK**, dla których obowiązuje przeznaczenie - komunikacja kolejowa i szynowa w ciągu linii kolejowej nr 132.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym symbolem **1KK** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o której mowa w § 7 pkt 4.

3. 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) nasadzenia zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie terenów komunikacji kolejowej należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) linie zabudowy - nie ustala się;

5) w zakresie kształtowania dachów:

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

b) dla budynków o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski,

c) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 25°÷45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. a,

d) w przypadku dachów 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;

6) ograniczenia określone w pkt 5 lit. a i d nie dotyczą wiat peronowych oraz elementów budynków: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;

7) maksymalna wysokość:

a) budynków - 12 m,

b) budowli oraz obiektów infrastruktury technicznej - 50 m;

8) maksymalna szerokość elewacji frontowej - nie ustala się;

9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) na terenie oznaczonym symbolem **1KK** - 30%,

b) na terenie oznaczonym symbolem **2KK** - 5%;

10) maksymalna intensywność zabudowy:

a) na terenie oznaczonym symbolem **1KK** - 0,2,

b) na terenie oznaczonym symbolem **2KK** - 0,05;

11) minimalna intensywność zabudowy - 0;

12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - nie ustala się.

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) szerokość w liniach rozgraniczających - od 12,5 m do 57 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

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

a) 1 miejsce na każdych 2 zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach dworca kolejowego,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

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 10%.

§ 39. 1. Ustala się **teren parkingu**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KOP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) parking;

2) uzupełniające - zieleń urządzona.

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

1) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) maksymalna wysokość budowli - 8 m;

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

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 40. 1. Ustala się **tereny placu lub rynku**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KOR** i **2KOR**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) plac;

2) uzupełniające:

a) parking,

b) zieleń urządzona.

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

1) teren należy urządzić jako ogólnodostępny;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) maksymalna wysokość budowli - 8 m;

4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 41. 1. Ustala się **tereny elektroenergetyki**, oznaczone na rysunku planu symbolem: **1IE**, **2IE** i **3IE**, dla których obowiązuje przeznaczenie - tereny elektroenergetyki, tj. obiekty budowlane, 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 **3IE** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektu zabytkowego, o której mowa w § 7 pkt 4.

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

1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

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:

a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych i wielospadowych, oraz dachów 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 25°÷45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. a,

c) 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) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenach oznaczonych symbolami **1IE** i **2IE** - 6 m,

b) na terenie oznaczonym symbolem **3IE** - 9 m;

5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku - 6 m;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) na terenach oznaczonych symbolami **1IE** i **2IE** - 80%,

b) na terenie oznaczonym symbolem **3IE** - 100%;

7) maksymalna intensywność zabudowy:

a) na terenach oznaczonych symbolami **1IE** i **2IE** - 0,8,

b) na terenie oznaczonym symbolem **3IE** - 3,0;

8) minimalna intensywność zabudowy - 0,1;

9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenach oznaczonych symbolami **1IE** i **2IE** - 10% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

b) na terenie oznaczonym symbolem **3IE** - 0% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

10) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 42. 1. Ustala się **tereny wodociągów**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1IW**, **2IW**, **3IW** i **4IW**, dla których obowiązuje przeznaczenie - tereny wodociągów, tj. obiekty budowlane, sieci i urządzenia z zakresu wodociągów.

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

1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

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 dachów;

4) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m;

5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku - 10 m;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 80%;

7) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0;

8) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;

9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

10) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 43. 1. Ustala się **tereny pompowni ścieków**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1IKP** i **2IKP**, dla których obowiązuje przeznaczenie - tereny pompowni ścieków, tj. obiekty budowlane, sieci i urządzenia z zakresu pompowni ścieków.

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

1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

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 dachów;

4) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m;

5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku - 10 m;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 80%;

7) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;

8) minimalna intensywność zabudowy - 0,05;

9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

10) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 44. 1. Ustala się **teren składowiska odpadów**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IOS**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) składowisko odpadów;

2) uzupełniające:

a) punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych,

b) instalacje do przetwarzania odpadów komunalnych,

c) elektrownia słoneczna, rozumiana jako urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW, oraz magazyny energii.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, wyklucza się:

1) zakład unieszkodliwiania odpadów;

2) spalarnię odpadów;

3) unieszkodliwianie odpadów wydobywczych.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i przyrody.

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

1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) w zakresie kształtowania dachów - dopuszcza się dowolną geometrię dachów;

3) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;

4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku - nie określa się;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 20%;

6) maksymalna intensywność zabudowy - 0,4;

7) minimalna intensywność zabudowy - 0,002;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% 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) 1 miejsce na każdych 2 zatrudnionych na jednej zmianie, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

b) 1 miejsce na każdy rozpoczęty 1 ha obszaru zajętego przez urządzenia fotowoltaiczne;

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 5%.

§ 45. 1. Ustala się **tereny gruntów ornych oraz upraw**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RNR**, **2RNR**, **3RNR**, **4RNR**, **5RNR**, **6RNR**, **7RNR**, **8RNR**, **9RNR**, **10RNR**, **11RNR**, **12RNR**, **13RNR**, **14RNR**, **15RNR**, **16RNR**, **17RNR**, **18RNR**, **19RNR**, **20RNR** i **21RNR**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) grunty orne i uprawy;

2) uzupełniające:

a) łąki i pastwiska,

b) na terenach oznaczonych symbolami: **1RNR**, **3RNR**, **4RNR**, **5RNR**, **6RNR**, **7RNR**, **8RNR**, **9RNR**, **10RNR**, **20RNR** i **21RNR** - zabudowa związana z rolnictwem, ograniczona do budowli rolniczych, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1,

c) komunikacja drogowa wewnętrzna, w zakresie dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych,

d) infrastruktura techniczna - w zakresie nienaruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach oznaczonych symbolami: **1RNR**, **20RNR** i **21RNR** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt 8.

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

1) na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b, wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

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

3) maksymalna wysokość:

a) 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 następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 46. 1. Ustala się **tereny łąk i pastwisk**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RNL**, **2RNL**, **3RNL**, **4RNL**, **5RNL**, **6RNL**, **7RNL**, **8RNL**, **9RNL** i **10RNL**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) łąki i pastwiska;

2) uzupełniające:

a) wody powierzchniowe śródlądowe,

b) komunikacja drogowa wewnętrzna, w zakresie dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych,

c) infrastruktura techniczna - w zakresie nienaruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych.

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

1) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli rolniczych; nie ustala się: nieprzekraczalnej linii zabudowy, geometrii dachu, maksymalnej szerokości elewacji frontowej oraz minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;

2) maksymalna wysokość budowli - 15 m.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 47. 1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RZM**, **2RZM**, **3RZM** i **4RZM**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) zabudowa zagrodowa;

2) uzupełniające:

a) usługi turystyki (agroturystyka),

b) grunty orne oraz uprawy,

c) łąki i pastwiska.

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:

a) do 60 DJP na terenach oznaczonych symbolami **1RZM** i **4RZM**,

b) do 40 DJP na terenach oznaczonych symbolami **2RZM** i **3RZM**;

3) zakazuje się lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce.

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

1) na terenie oznaczonym symbolem **1RZM** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o której mowa w § 7 pkt 4;

2) na terenie oznaczonym symbolem **4RZM** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt 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) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych, wielospadowych i naczółkowych,

b) dla budynków garażowych i gospodarczych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski,

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

d) dla budynków gospodarczych i inwentarskich o rozpiętości konstrukcji większej niż 12 m, dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20°÷45°,

e) w przypadku dachów 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) ograniczenia określone w pkt 2 nie dotyczą wiat, elementów budynków mieszkalnych: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand oraz szklarni;

4) maksymalna wysokość:

a) na terenie oznaczonym symbolem **1RZM** - budynków mieszkalnych, gospodarczych, magazynowych i inwentarskich - 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne w budynkach mieszkalnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

b) na terenach oznaczonych symbolami: **2RZM**, **3RZM** i **4RZM** - budynków mieszkalnych, gospodarczych, magazynowych i inwentarskich - 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację budynków mieszkalnych może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

c) budowli rolniczych, w tym silosów - 15 m,

d) pozostałej zabudowy - 7 m;

5) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych - 20 m,

b) budynków garażowych, gospodarczych, magazynowych i inwentarskich:

- na terenie oznaczonym symbolem **1RZM** - 100 m,

- na terenach oznaczonych symbolami: **2RZM**, **3RZM** i **4RZM** - 35 m;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;

7) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6:

8) minimalna intensywność zabudowy - 0,02;

9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenach oznaczonych symbolami **1RZM** i **4RZM** - 50% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

b) na terenach oznaczonych symbolami **2RZM** i **3RZM** - 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 4 miejsca noclegowe;

2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. b, 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 10%.

§ 48. 1. Ustala się **teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RZP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) uzupełniające:

a) usługi: handlu detalicznego i hurtowego związanego z działalnością rolniczą,

b) zabudowa zagrodowa.

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.

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 której 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,

b) dla budynków garażowych i gospodarczych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski,

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

d) w przypadku dachów 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) ograniczenia określone w pkt 2 nie dotyczą wiat, elementów budynków mieszkalnych: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand oraz szklarni;

4) maksymalna wysokość:

a) budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

b) budynków gospodarczych, magazynowych i inwentarskich oraz budowli rolniczych, w tym silosów - 12 m,

c) pozostałej zabudowy - 7 m;

5) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych i usługowych - 25 m,

b) budynków garażowych, gospodarczych, magazynowych i inwentarskich - 100 m;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 30%;

7) maksymalna intensywność zabudowy - 0,7:

8) minimalna intensywność zabudowy - 0,02;

9) 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) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

b) 1 miejsce na każdych 2 zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

c) 2 miejsca na 1 mieszkanie;

2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. a i b, 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 10%.

§ 49. 1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**, **6WS** i **7WS**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) wody powierzchniowe śródlądowe - stojące i płynące, w tym rowy melioracyjne;

2) uzupełniające:

a) drogi dojazdowe, komunikacja drogowa wewnętrzna i komunikacja piesza na terenach oznaczonych symbolami: **1WS**, **2WS** i **3WS**,

b) infrastruktura techniczna, w tym budowle i urządzenia hydrotechniczne,

c) zieleń naturalna.

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

1) na terenie oznaczonym symbolem **3WS** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o której mowa w § 7 pkt 2, oraz ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt 5;

2) na terenie oznaczonym symbolem **2WS** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o której mowa w § 7 pkt 4,

3) na terenach oznaczonych symbolami: **1WS**, **2WS** i **3WS** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt 8.

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

1) zakazuje się lokalizacji budynków; nie ustala się: linii zabudowy, geometrii dachu, maksymalnej szerokości elewacji frontowej, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy;

2) zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z zasadami gospodarki wodnej;

3) maksymalna wysokość budowli - 5 m;

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 50. 1. Ustala się **tereny lasu**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1L**, **2L**, **3L**, **4L**, **5L**, **6L**, **7L**, **8L**, **9L**, **10L**, **11L**, **12L**, **13L**, **14L**, **15L**, **16L**, **17L**, **18L**, **19L** i **20L**, dla których obowiązuje przeznaczenie - lasy.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) dróg leśnych, parkingów leśnych i urządzeń turystycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) urządzeń bezpośrednio związanych z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej - w zakresie nienaruszającym przepisów o ochronie gruntów leśnych;

2) zagospodarowanie terenów należy prowadzić zgodnie z zasadami gospodarki leśnej;

3) dolesienia gruntów należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

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

1) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych, wielospadowych, naczółkowych i mansardowych oraz płaskich,

b) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi 30°÷45°,

c) w przypadku dachów 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:

a) budynków - 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne;

b) dostrzegalni przeciwpożarowych - 50 m,

c) pozostałej zabudowy - 6 m;

4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków 25 m;

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,1%;

6) maksymalna intensywność zabudowy - 0,003:

7) minimalna intensywność zabudowy - 0,0001;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 99% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - na terenie **2L** zakazuje się lokalizacji trwałych obiektów budowlanych z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

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 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

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 5%.

§ 51. 1. Ustala się **tereny zieleni naturalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN** i **2ZN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) zieleń naturalna;

2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

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

1) na terenie **1ZN** nasadzenia zieleni należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem, w tym z użyciem zieleni wysokiej;

2) na terenie **2ZN** nasadzenia zieleni należy prowadzić z użyciem gatunków zimozielonych o charakterze izolacyjnym.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) zakazuje się lokalizacji budynków; nie ustala się: linii zabudowy, geometrii dachu, maksymalnej szerokości elewacji frontowej, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy;

2) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 80%.

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

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 52. 1. Ustala się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP**, **2ZP**, **3ZP**, **4ZP** i **5ZP**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) zieleń urządzona;

2) uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) wody powierzchniowe śródlądowe na terenach oznaczonych symbolami **4ZP** i **5ZP**,

c) infrastruktura techniczna związana z przeznaczeniem terenu.

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

1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

2) uzupełniające nasadzenia zieleni należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach oznaczonych symbolami **4ZP** i **5ZP** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt 8, ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o której mowa w § 7 pkt 2, oraz ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt 5.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) zakazuje się lokalizacji budynków; nie ustala się: linii zabudowy, geometrii dachu, maksymalnej szerokości elewacji frontowej, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy;

2) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 80%.

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

1) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w granicach terenów;

2) w przypadku wyznaczenia miejsc do parkowania, 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 5%.

§ 53. 1. Ustala się **teren cmentarza czynnego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1CC**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) cmentarz czynny;

2) uzupełniające - usługi handlu detalicznego, biurowe i administracji, związane z przeznaczeniem terenu, w tym dom przedpogrzebowy.

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 której mowa w § 7 pkt 2, oraz z ochrony stanowisk archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt 8.

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

1) zakazuje się lokalizacji budynków, z wyjątkiem obiektów obsługujących cmentarz;

2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych lub naczółkowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych wynoszącym 35°÷45°,

b) dla budynków gospodarczych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski,

c) w przypadku dachów innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;

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

5) maksymalna wysokość:

a) domu przedpogrzebowego - 12 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

b) pozostałej zabudowy - 6 m;

6) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 12 m;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 10%;

8) maksymalna intensywność zabudowy - 0,2;

9) minimalna intensywność zabudowy - 0,005;

10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% 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:

a) 1 miejsce postojowe na każde 500 m^2 powierzchni cmentarza zajętej przez nagrobki i dojścia,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych;

2) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie przyulicznych miejsc postojowych zlokalizowanych na przyległych terenach: drogi publicznej oznaczonej symbolem **27KDD**, drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **11KR** i parkingu oznaczonego symbolem **1KOP**;

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%.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 54. 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 XLVIII/419/06 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu południowej obwodnicy miasta Strzelce Opolskie w ciągu drogi krajowej nr 94 (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 27 października 2006 r. Nr 74, poz. 2285);

2) Uchwała Nr XXXI/257/09 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 stycznia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Szymiszów - Osiedle (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 17 marca 2009 r. Nr 18, poz. 286);

3) Uchwała Nr XXXI/258/09 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 stycznia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Szymiszów - Wieś (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 17 marca 2009 r. Nr 18, poz. 287).

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

§ 56. 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.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRZELCE OPOLSKIE DLA WSI SZYMISZÓW

RYSUNEK PLANU

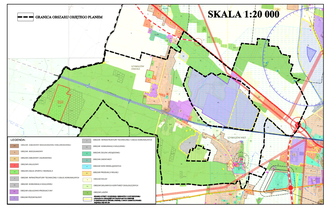
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR / /2025
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH
Z DNIA 27 LUTEGO 2025 R.

0 50 100 200 300 400 500m

SKALA 1:2000

N

Układ współrzędnych:
EPSG:2177 - ETRS89 / Poland CS2000 zone 6



Wyrys z rysunku „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. oraz Uchwałą Nr LV/449/2022 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 września 2022 r.

LEGENDA:

1. OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN-U – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- MN-U-RZM – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG LUB ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MN-RZM – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MWW – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- U – TERENY USŁUG
- UE – TERENY USŁUG EDUKACJI
- US – TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- UR – TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- UB – TEREN USŁUG BEZPIECZEŃSTWA I PORZĄDKU PUBLICZNEGO
- U-P – TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI
- P – TEREN PRODUKCJI
- PEF – TERENY ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
- KDR – TERENY DRÓG GŁÓWNYCH RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDZ – TERENY DRÓG ZBIORCZYCH
- KDL – TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD – TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- KR – TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KPP – TERENY KOMUNIKACJI PIESZEJ
- KK – TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ I SZYNOWEJ
- KOP – TEREN PARKINGU
- KOR – TERENY PLACU
- IE – TERENY ELEKTROENERGETYKI
- IW – TERENY WODOCIĄGÓW
- IKP – TERENY POMPOWNI ŚCIEKÓW
- IOS – TEREN SKŁADOWISKA ODPADÓW
- RNR – TERENY GRUNTÓW ORNYCH ORAZ UPRAW
- RNL – TERENY ŁĄK I PASTWISK
- RZM – TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RZP – TEREN PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
- WS – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- L – TERENY LASÓW
- ZN – TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- ZP – TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- CC – TEREN CMENTARZA CZYNNEGO
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAR OKREŚLAJĄCY W METRACH ODLEGŁOŚĆ LINII ZABUDOWY OD LINII ROZGRANICZAJĄCEJ
- ZABYTKI NIERUCHOME, POMNIKI KRZYŻA, OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA MOCY USTALEŃ PLANU
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE UDOKUMENTOWANE, O POTWIERDZONEJ LOKALIZACJI
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ 50 m OD ISTNIEJĄCEGO CMENTARZA
- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ 150 m OD ISTNIEJĄCEGO CMENTARZA
- TEREN OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ W NOWEJ WSI STRZELECKIEJ
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ W NOWEJ WSI STRZELECKIEJ ORAZ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ W SUCHEJ
- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO - KOLEJOWEGO
- STREFA OCHRONNA OD OBSZARU KOLEJOWEGO (20 m)
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- STREFA TECHNOLOGICZNA OD NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV I ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ OBSZARÓW O DOPUSZCZONEJ LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ: 2. ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII, O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 kW
- REZERWA TERENOWA POD OBWODNICĘ WSI SUCHA W CIĄGU DROGI KRAJOWEJ NR 94
- GRANICA REZERWATU PRZYRODY "TĘCZYNÓW"
- STANOWISKA CHRONIONYCH I RZADKICH GATUNKÓW ROŚLIN WRAZ Z OZNACZENIEM: Xa, Pl, Pls, Lz, Dd, Bm, Pz, Pg, Cp, Cg
- SIEDLISKA PRZYRODNICZE O KODZIE: 9110 - KWAŚNE BUCZYNY, 9130 - ŻYŻNE BUCZYNY, 9170 - GRĄD ŚRODKOWOEUROPEJSKI I SUBKONTYNENTALNY
- OBSZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE UTRZYMANIE LUB URZĄDZENIE NASADZEŃ ZIELENI WYSOKIEJ W UKŁADZIE SZPALEROWYM
- STREFY KONCENTRACJI ZIELENI

2. POZOSTAŁE OZNACZENIA GRAFICZNE NIEBĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU, MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
- ZABYTKI NIERUCHOMIE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW, MOGĄCA WPISANA DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 333 "ZBIORNIK OPOLE-ZAWADZIE"

GRANICA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 330 ZBIORNIK "KRAPKOWICE-STRZELCE OPOLSKIE" - POKRYWA CAŁY OBSZAR PLANU

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej, z zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Starostwa Powiatowego w Strzelcach Opolskich,
licencja nr: GKN.6642.283.2023_1611_P z dnia 27.03. 2023

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

1. Rozstrzygnięciu podlegają uwagi nieuwzględnione, zgłoszone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Szymiszów, wniesione w trybie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Szymiszów" (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) został czterokrotnie wyłożony do publicznego wglądu, w tym: pierwsze wyłożenie odbyło się w dniach od 27 marca 2024 r. do 16 kwietnia 2024 r., z możliwością składania uwag do dnia 30 kwietnia 2024 r., drugie wyłożenie odbyło się w dniach od 19 czerwca 2024 r. do 9 lipca 2024 r., z możliwością składania uwag do dnia 23 lipca 2024 r., trzecie wyłożenie odbyło się w dniach od 18 września 2024 r. do 8 października 2024 r., z możliwością składania uwag do dnia 22 października 2024 r., i czwarte wyłożenie odbyło się w dniach od 27 listopada 2024 r. do 18 grudnia 2024 r., z możliwością składania uwag do dnia 2 stycznia 2025 r.

3. W trakcie czterech wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu, w ustalonych terminach, w których osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi, do projektu planu wpłynęło łącznie 27 uwag.

4. Burmistrz Strzelec Opolskich, po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego, dokonał rozpatrzenia złożonych uwag, o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postanawiając o uwzględnieniu w całości 8 uwag, nieuwzględnieniu w części 7 uwag oraz nieuwzględnieniu w całości 12 uwag. Jednocześnie skierował nieuwzględnione uwagi do rozpatrzenia przez Radę Miejską w Strzelcach Opolskich.

5. Po rozpatrzeniu sprawy, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich postanawia:

1) nie uwzględnić części uwagi wpisanej pod numerem **1** na liście nieuwzględnionych uwag. Uwaga dotyczy przeznaczenia w całości działki nr 950/11 (tereny 5U i 8RNR) pod funkcje: usług, zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, miejsca obsługi podróżnych, restaurację i hotel, terenów przemysłowych i stacji benzynowej.

   Uwaga nie została uwzględniona:

   a) <u>w zakresie przeznaczenia działki w całości pod teren usług 5U</u> - w projekcie planu ustalono maksymalny zasięg terenu, który opiera się na gruntach niższych klas bonitacyjnych IV i V. Powiększenie zasięgu terenu lub przeznaczenie działki w całości narusza grunty orne klasy III, które są chronione na podstawie przepisów odrębnych - wymagają uzyskania pozytywnej decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze. Przedmiotowe grunty klasy III cechują się bardzo korzystnymi warunkami do produkcji rolniczej - stanowią fragment zwartego kompleksu terenów rolnych w obszarze otwartej przestrzeni rolniczej. Jednocześnie w sąsiedztwie znajdują się znaczne rezerwy terenów jeszcze niezagospodarowanych (teren 5U i 1RZM), w związku z czym brak jest argumentów na wyłączenie gruntów ornych klasy III podlegających ochronie. Ponadto sporządzany projekt planu opiera się na aktualnych danych dotyczących klasyfikacji gruntów. Przeprowadzenie ewentualnej zmiany klasyfikacji gleboznawczej gruntów rolnych jest czynnością czasochłonną, wymagającą wykonywania prac przez klasyfikatorów, przeprowadzenia procedury administracyjnej przez Starostwo Powiatowe, i nie jest ona związana z procedurą sporządzenia planu,

   b) <u>w zakresie przeznaczenia działki pod funkcje</u>:

- zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej jest niezgodne ze Studium (dla tego obszaru w Studium zakazuje się lokalizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej),

- terenów przemysłowych - wprowadzenie funkcji przemysłowej obok istniejącego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (26MN) oraz terenu zabudowy zagrodowej (1RZM - na którym prowadzone są usługi agroturystyki z hodowlą koni) stanowiłoby potencjalne źródło konfliktu. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie należy uwzględniać wymagania ładu przestrzennego, który wyklucza lokalizację nowych funkcji konfliktowych obok siebie,

- stacji benzynowej - ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (26MN) oraz terenem zabudowy zagrodowej (1RZM - na którym prowadzone są usługi agroturystyki z hodowlą koni) na terenie 5U wprowadzony został zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Postulowane przedsięwzięcie polegające na realizacji stacji paliw płynnych wymienione jest w § 3 ust. 1 pkt 35 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) oraz należy do kategorii przedsięwzięć określonych w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z poźn. zm.). Lokalizacja stacji paliw płynnych obok ww. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej stanowiłoby potencjalne źródło konfliktu. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie należy uwzględniać wymagania ładu przestrzennego, które wykluczają lokalizację nowych funkcji konfliktowych obok siebie. Ponadto lokalizacja stacji paliw płynnych na przedmiotowym terenie spowoduje zwiększoną ilość relacji skrętnych w miejscu włączenia drogi gminnej (teren 26KDD) do drogi krajowej nr 94, co będzie się wiązać z obniżeniem poziomu bezpieczeństwa użytkowników ruchu na rozpatrywanym odcinku drogi. Problem ten został podniesiony przez GDDKiA w trakcie uzgadniania projektu planu i był jedną z przyczyn początkowej odmowy uzgodnienia planu. Jednocześnie zarządca drogi krajowej poinformował, że nie ma w planach inwestycyjnych przebudowy lub rozbudowy omawianego odcinka drogi krajowej, tak więc koszt dostosowania skrzyżowania do odpowiednich parametrów winien zostać poniesiony przez Gminę Strzelce Opolskie lub inwestora. Ponadto według zapisów Studium postulowaną lokalizacją dla nowej stacji paliw płynnych jest rejon skrzyżowania drogi krajowej nr 94 z obwodnicą miejską;

2) nie uwzględnić części uwagi wpisanej pod numerem **2** na liście nieuwzględnionych uwag. Uwaga dotyczy przeznaczenia działki nr 950/11 (tereny 5U, 8RNR) pod funkcje wymienione w punkcie 1 oraz pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług jako funkcję uzupełniającą i równorzędną, jak też rezygnacji z przeznaczenia działek nr 956/4 i 957 pod teren elektrowni słonecznej 4PEF z uwagi na ryzyko odbicia promieni słonecznych od paneli fotowoltaicznych lub odsunięcia tej elektrowni od drogi krajowej na odległość 200 m w kierunku północnym.

Uwaga nie została uwzględniona:

a) w zakresie funkcji wymienionych w punkcie 1 - uzasadnienie nieuwzględnienia tej części uwagi zawarte zostało w punkcie 1,

b) w zakresie przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Postulowane przeznaczenie jest niezgodne ze Studium. W Studium obszar usługowy U (obejmujący działkę nr 950/11) położony jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej określonej jako „strefa usługowa D" położona poza obszarami zamieszkania, dla której określone kierunki przekształceń i rozwoju wykluczają lokalizację nowych obszarów zamieszkania (dopuszcza się jedynie wyznaczenie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej),

c) w zakresie rezygnacji z przeznaczenia działek nr 956/4 i 957 pod teren elektrowni słonecznej 4PEF lub odsunięcia jej od drogi krajowej na odległość 200 m w kierunku północnym. Dla działki nr 956/4 została wydana Decyzja Burmistrza Strzelec Opolskich z dnia 16.05.2022 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie elektrowni słonecznych. Następnie Decyzją Starosty Strzeleckiego z dnia 17.01.2024 r. wydano pozwolenie na budowę elektrowni słonecznej o mocy 1,24976 MW na przedmiotowej działce. Zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę w projekcie planu uwzględniono przedmiotową inwestycję poprzez wyznaczenie terenu elektrowni słonecznej 4PEF. Wydane decyzje o warunkach zabudowy, jak i pozwolenie na budowę, uwzględniają przepisy dotyczące ochrony środowiska (w tym brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko na podstawie opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska). Jednocześnie w projekcie planu wyznaczono strefę ochronną dla obszarów o dopuszczonej lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW, w granicach której nakazuje się ograniczyć wszelkie oddziaływania związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko pochodzące od tych urządzeń. Ponadto lokalizacja elektrowni słonecznej nie wpłynie negatywnie na funkcjonowanie ruchu drogowego - teren usytuowany jest w odległości 30 m od drogi krajowej, co odpowiada wymogom określonym w ustawie o drogach publicznych, zgodnie z którymi obiekty budowlane powinny być sytuowane z zachowaniem odległości co najmniej 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

3) nie uwzględnić części uwagi wpisanej pod numerem **3** na liście nieuwzględnionych uwag. Uwaga dotyczy wniosków i postulatów Strzeleckich Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. zawartych w trzech pismach dotyczących uwzględnienia w planie lokalizacji stref ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej w Nowej Wsi Strzeleckiej, ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Nowej Wsi Strzeleckiej i ujęcia wody podziemnej w Suchej, oraz wprowadzenia dla tych stref zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego, jak też uwzględnienia zapisów:

a) wymuszających od rolników prowadzących chów lub hodowlę zwierząt gospodarskich wdrożenia rozwiązań zapewniających ochronę wód podziemnych przed skażeniem mikrobiologicznym oraz azotanami,

b) ograniczających lub eliminujących możliwość wprowadzania do ziemi substancji naturalnych i sztucznych, w tym nawozów oraz środków ochrony roślin będących ponadnormatywnym źródłem związków azotu,

c) wskazujących, że inwestycje planowane w bliskim sąsiedztwie składowiska odpadów komunalnych nie powinny stwarzać dodatkowego zagrożenia pożarowego lub powinny być tak planowane, aby te zagrożenia ograniczać do minimum,

d) zakazujących rolniczego wykorzystywania gnojówki, gnojowicy i ścieków,

e) dla terenu 3PEF - stanowiących zakazy i nakazy wynikające z Rozporządzenia nr 3/2013 Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 9.05.2013 r. zamiast ustalonych w projekcie planu ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury,

f) w ustaleniach § 13 planu - zapewniających zagwarantowanie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Uwaga nie została uwzględniona:

a) w zakresie postulatów w lit: a, b, c, d i f - wnioskowane zapisy wykraczają poza kompetencje wynikające z art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

b) w zakresie postulatu w lit. e - określone dla terenu 3PEF zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są obowiązkowymi ustaleniami planu miejscowego wynikającymi z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie wskazany teren znajduje się w strefie pośredniej ujęcia wody podziemnej, dla której w § 9 pkt 1 i 2 tekstu planu wskazano zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;

4) nie uwzględnić części uwagi wpisanej pod numerem **4** na liście nieuwzględnionych uwag. Uwaga dotyczy utrzymania dotychczasowego przeznaczenia wszystkich działek od nr 1039/2 do nr 1039/6 (teren 5U-P) oraz działek nr 1011 i nr 1010/1 (teren 1U-P) jak w obecnie obowiązującym planie miejscowym, tj. pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MU oraz teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW.

Uwaga nie została uwzględniona - w zakresie utrzymania dotychczasowego przeznaczenia dla działek nr: 1039/2, 1039/3, 1039/4, 1011 i 1010/1. Teren 5U-P został wyznaczony na podstawie złożonego wniosku o rozszerzenie sąsiadującej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (teren 2U-P). Teren 1U-P, stanowiący dawną bazę warsztatowo-logistyczną nadleśnictwa, został wyznaczony na podstawie złożonego wniosku - zgodnie z faktycznym zagospodarowaniem działki. Na ww. terenach, w celu ograniczenia negatywnego oddziaływania, wprowadzono ograniczenia:

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) wzdłuż granicy terenu 1U-P z terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyznaczono strefę koncentracji zieleni - obszar wyłączony z zabudowy, obowiązkowo zagospodarowany zielenią z użyciem gatunków krzewów i drzew zimozielonych,

c) wyznaczono, zgodnie z intencją składającego uwagę, teren 58MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych lub usług wolnostojących, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 49% powierzchni całkowitej budynku) stanowiący „bufor" ochronny dla położonych w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych;

5) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **5** na liście nieuwzględnionych uwag. Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działek nr 725/6 i nr 725/7 (teren 7MN-RZM) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, w celu umożliwienia lokalizacji warsztatu samochodowego o charakterze elektromechanicznym.

Uwaga nie została uwzględniona - działki usytuowane są na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej MN-RZM, na której dopuszczone są wyłącznie usługi rzemieślnicze stanowiące działalność nieuciążliwą (wykluczone są m.in. usługi rzemieślnicze polegające na obsłudze i naprawie pojazdów mechanicznych). Przedmiotowe działki są niewielkie i usytuowane na obszarze o dość gęstej zabudowie, w związku z czym niezasadne jest na tym terenie dopuszczenie usług, które mogą stanowić potencjalne źródło konfliktu;

6) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **6** na liście nieuwzględnionych uwag. Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki nr 730 (teren 8KR) na teren drogi publicznej.

Uwaga nie została uwzględniona - utrzymano przeznaczenie działki jako teren drogi wewnętrznej 8KR. Nie ma uzasadnienia przeznaczenia działki pod teren drogi publicznej i jej przejęcie przez gminę, ponieważ stanowi ona dojazd tylko do jednej nieruchomości;

7) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **7** na liście nieuwzględnionych uwag. Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia części działek nr 529/1 i nr 529/2 (w zakresie terenu 3U) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w związku z zamiarem budowy budynku mieszkalnego przeznaczonego dla pracowników prowadzonego w sąsiedztwie przedsiębiorstwa oraz zmiany przeznaczenia części działki nr 529/2 (w zakresie terenu 25MN) na teren bazy transportowej dla samochodów ciężarowych z budynkiem warsztatu podręcznego dla bieżącego przeglądu samochodów.

Uwaga nie została uwzględniona - teren 3U nie spełnia warunków umożliwiających lokalizację zabudowy mieszkaniowej. Jest on usytuowany w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej nr 132 Bytom – Wrocław Główny o znaczeniu państwowym i średnim natężeniu ruchu (80 pociągów na dobę). Dodatkowo obok działki znajduje się przejazd kolejowo-drogowy, przy którym zbliżające się pociągi podają sygnał Rp 1 „Baczność" stanowiący dodatkowe uciążliwości dla otoczenia. Wyznaczona zgodnie z art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od skrajnego toru oraz strefa ochronna od obszaru kolejowego znacznie ograniczają możliwość lokalizacji zabudowy. Zgodnie z treścią ust. 3 omawianego przepisu, dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, odległość ta powinna być jednak zwiększona, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach, co praktycznie uniemożliwia lokalizację postulowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Działka nr 529/2 usytuowana jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, a zmiana funkcji na usługową z rzemiosłem stanowiącym działalność uciążliwą,

pogłębiłoby toczący się konflikt pomiędzy mieszkańcami ul. Małej nr 7-15 a firmą Ewpol Group sp. z o.o. sp. k. W związku z powyższym zdecydowano nie zmieniać przeznaczenia działki;

8) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **8** na liście nieuwzględnionych uwag. Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki nr 1011 (teren 1U-P) i działek od nr 1039/2 do nr 1039/6 (teren 5U-P) na tereny usług nieuciążliwych dla środowiska i mieszkańców oraz ustalenie maksymalnej wysokości budynków na 8 m oraz dwie kondygnacje nadziemne i maksymalnej szerokości elewacji frontowej na 35 m.

Uwaga nie została uwzględniona - teren 1U-P, stanowiący dawną bazę warsztatowo-logistyczną nadleśnictwa, został wyznaczony na podstawie złożonego wniosku - zgodnie z faktycznym zagospodarowaniem działki. Teren 5U-P został wyznaczony na podstawie złożonego wniosku o rozszerzenie sąsiadującej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (teren 2U-P). Ponadto, ewentualna zmiana przeznaczenia terenów pod usługi, z wykluczeniem usług rzemieślniczych stanowiących działalność uciążliwą, znacznie ograniczy możliwości inwestycyjne na wskazanych terenach. Na ww. terenach, w celu ograniczenia negatywnego oddziaływania, wprowadzono ograniczenia:

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) wzdłuż granicy terenu 1U-P z terenem zabudowy mieszkaniowej wyznaczono strefę koncentracji zieleni - obszar wyłączony z zabudowy, obowiązkowo zagospodarowany zielenią z użyciem gatunków krzewów i drzew zimozielonych.

Nie uwzględniono również uwagi w zakresie dotyczącym zmiany wskaźników: maksymalnej wysokości budynków, ilości kondygnacji nadziemnych i maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków, z uwagi na brak potrzeby, w związku z uwzględnieniem innej uwagi, wymienionej w pkt 9 wykazu uwag wniesionych w czasie pierwszego wyłożenia;

9) nie uwzględnić części uwagi wpisanej pod numerem **9** na liście nieuwzględnionych uwag. Uwaga składająca się z piętnastu postulatów dotyczących m.in. zmiany przeznaczenia terenu 3ZP na teren zieleni naturalnej, wprowadzenia zapisów o szczególnych zasadach ochrony przed hałasem wynikających z przepisów odrębnych, korekty oznaczeń graficznych na rysunku planu, jak też dotyczących:

a) zmiany przeznaczenia części terenu oznaczonego symbolem 27MN poprzez wydzielenie nowego terenu zieleni nieurządzonej, między granicą terenu od strony obszaru kolejowego a wyznaczoną w jego obrębie nieprzekraczalną linią zabudowy.

Uwaga w tym zakresie nie została uwzględniona - nie przeznaczono całego pasa terenu 27MN pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą działki kolejowej pod zieleń nieurządzoną (lub strefę koncentracji zieleni), ze względu na istniejące zagospodarowanie - drogę wewnętrzną z wjazdem na działkę oraz miejsca postojowe,

b) zmiany przeznaczenia terenów: 23MN, 1MN-U, 4MWW i 6MWW na tereny usługowe z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jako przeznaczenia uzupełniającego.

Uwaga w tym zakresie nie została uwzględniona - nie zmieniono przeznaczenia terenów: 23MN, 1MN-U, 4MWW, 6MWW na tereny usługowe z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jako przeznaczenia uzupełniającego. Postulowana zmiana przeznaczenia wymienionych terenów jest nieadekwatna do faktycznego zagospodarowania tych terenów,

c) modyfikacji treści § 38 tekstu planu, poprzez wpisanie tytułów obowiązujących ustaw i aktów wykonawczych oraz usunięcie zapisów dotyczących: zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz określenie stawki procentowej opłaty planistycznej.

Uwaga w tym zakresie nie została uwzględniona - w planie niewskazane jest przywoływanie i powtarzanie tytułów obowiązujących ustaw i aktów wykonawczych. Zostały one zdefiniowane w § 3 pkt 7 jako „przepisy odrębne". Postulowane zapisy do usunięcia dotyczące: zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz określenie stawki

procentowej opłaty planistycznej, są obowiązkowymi ustaleniami planu miejscowego wynikającymi z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

d) uwzględnienia powyższego również w prognozie oddziaływania na środowisko.

Uwaga w tym zakresie nie została uwzględniona - w związku z nieuwzględnieniem wskazanych postulatów w projekcie planu - nie wprowadzono zmian w przedmiotowym zakresie również w prognozie oddziaływania na środowisko;

10) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **10** na liście nieuwzględnionych uwag. Uwaga stanowi pismo zawierające pytania - obawy dotyczące wyznaczenia w planie terenów 5U-P i 1U-P, obszaru osiedla mieszkaniowego w rejonie ulic Spokojnej i Leśnej, oraz procedury planistycznej.

Uwaga nie została uwzględniona - w związku z brakiem możliwości ustosunkowania się do pisma ze względu na nieokreślenie pożądanego kierunku zmian. Przy sporządzaniu projektu planu miejscowego zapewniono udział społeczeństwa poprzez: umożliwienie składania wniosków do planu, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, również poprzez udostępnienie projektu w BIP-ie, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, również w postaci elektronicznej;

11) nie uwzględnić części uwagi wpisanej pod numerem **11** na liście nieuwzględnionych uwag. Uwaga dotyczy utrzymania dotychczasowego przeznaczenia wszystkich działek od nr 1039/2 do nr 1039/6 (teren 5U-P) oraz działek nr 1011 i nr 1010/1 (teren 1U-P) jak w obecnie obowiązującym planie miejscowym, tj. pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MU oraz teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW.

Uwaga nie została uwzględniona - w zakresie utrzymania dotychczasowego przeznaczenia dla działek nr: 1039/2, 1039/3, 1039/4, 1011 i 1010/1. Teren 5U-P został wyznaczony na podstawie złożonego wniosku o rozszerzenie sąsiadującej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (teren 2U-P). Teren 1U-P, stanowiący dawną bazę warsztatowo-logistyczną nadleśnictwa, został wyznaczony na podstawie złożonego wniosku - zgodnie z faktycznym zagospodarowaniem działki. Na ww. terenach, w celu ograniczenia negatywnego oddziaływania, wprowadzono ograniczenia:

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) wzdłuż granicy terenu 1U-P z terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyznaczono strefę koncentracji zieleni - obszar wyłączony z zabudowy, obowiązkowo zagospodarowany zielenią z użyciem gatunków krzewów i drzew zimozielonych,

c) wyznaczono, zgodnie z intencją składającego uwagę, teren 58MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych lub usług wolnostojących, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 49% powierzchni całkowitej budynku) stanowiący „bufor" ochronny dla położonych w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych;

12) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **12** na liście nieuwzględnionych uwag. Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działek nr 1039/5 i nr 1039/6 (teren 58MN) na teren usług lub produkcji 5U-P z wprowadzoną na działce nr 1039/6 strefą koncentracji zieleni - obszar wyłączony z zabudowy (w pasie około 20 m wzdłuż terenu 18MN) oraz zmiany wyznaczonego na terenach 2U-P i 5U-P wskaźnika minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej wynoszącego 20% i zmiany wprowadzonego zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogąco potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Uwaga nie została uwzględniona - utrzymano przeznaczenie terenu 58MN. W związku z wniesionymi uwagami w czasie pierwszego wyłożenia, działki nr 1039/5 i nr 1039/6 postanowiono przeznaczyć jak w obecnie obowiązującym planie, tj. pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych lub wolnostojących, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 49% powierzchni całkowitej budynku. Wyznaczony teren 58MN stanowi „bufor" ochronny dla położonych poniżej terenów mieszkaniowych i jest zgodny z zasadą strefowania funkcji, czyli wykluczeniu lokalizacji nowych funkcji konfliktowych obok siebie.

Uwaga dotycząca zmiany wskaźnka minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej wynoszącego 20% oraz zmiany wprowadzonego zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogąco

potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla terenów 2U-P i 5U-P nie została uwzględniona, gdyż tereny te znajdują się poza obszarem objętym ponownym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu;

13) nie uwzględnić części uwagi wpisanej pod numerem **13** na liście nieuwzględnionych uwag. Uwaga dotyczy likwidacji na działce nr 1011 (teren 1U-P) strefy koncentracji zieleni i zastąpienia jej szpalerem drzew usytuowanym w pasie o szerokości do 5 m od linii rozgraniczającej tereny 1U-P i 1MWW oraz wyznaczenia terenu garażu (KOG) lub terenu obsługi komunikacji (KO) poprzez wydzielenie liniami rozgraniczającymi istniejących garaży usytuowanych na działkach nr: 973, 978/2 i 974, służących do obsługi terenu 1MWW, i określenie dla tego terenu obowiązku usytuowania strefy koncentracji zieleni lub szpaleru drzew wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1U-P.

    Uwaga nie została uwzględniona - w zakresie wydzielenia liniami rozgraniczającymi terenu istniejących garaży i przeznaczenia go pod teren obsługi komunikacji lub teren garażu oraz określenia obowiązku usytuowania na tym terenie strefy koncentracji zieleni lub szpaleru drzew wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1U-P. Działki nr: 973, 978/2 i 974 znajdują się poza obszarem objętym ponownym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, zatem uwaga w tej części nie zostaje uwzględniona;

14) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **14** na liście nieuwzględnionych uwag. Uwaga dotyczy działek nr 950/11 (tereny: 5U, 26MN i 8RNR) i nr 944/2 (teren 1RZM) znajdujących się poza obszarem objetym ponownym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu. Składający uwagę podtrzymuje w całości uwagi wymienione w punktach 1 i 2.

    Uwaga nie została uwzględniona - działki nr 950/11 i nr 944/2 znajdują się poza obszarem objętym ponownym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, zatem uwaga nie zostaje uwzględniona;

15) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **15** na liście nieuwzględnionych uwag. Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia terenu 58MN pod od teren usług lub produkcji 5U-P (działki nr 1039/5 i nr 1039/6) oraz powiązania ul. Spokojnej z ul. Szkolną istniejącą drogą wewnętrzną usytuowaną na działkach nr 121/1 i nr 120/3 o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6 m w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla terenów 5U-P i 1U-P.

    Uwaga nie została uwzględniona - utrzymano przeznaczenie terenu 58MN. W związku z wniesionymi uwagami w czasie pierwszego wyłożenia, działki nr 1039/5 i nr 1039/6 postanowiono przeznaczyć jak w obecnie obowiązującym planie, tj. pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych lub usług wolnostojących, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 49% powierzchni całkowitej budynku. Ze względu na znaczny procent dopuszczonej powierzchni usługowej, dla terenu 58MN określono nieco wyższe poziomy hałasu w środowisku - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych. Wyznaczony teren 58MN stanowi „bufor" ochronny dla położonych poniżej terenów mieszkaniowych i jest zgodny z zasadą strefowania funkcji, czyli wykluczaniem lokalizacji nowych funkcji konfliktowych obok siebie.

    Działki nr 121/1 i nr 120/3 znajdują się poza obszarem objętym ponownym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, zatem uwaga w tej części nie zostaje uwzględniona;

16) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **16** na liście nieuwzględnionych uwag. Uwaga dotyczy likwidacji lub zmniejszenia na rysunku planu szerokości strefy koncentracji zieleni do 5 m na działce nr 1011 (teren 1U-P).

    Uwaga nie została uwzględniona - przedmiotowa strefa koncentracji zieleni w pierwszej wersji projektu planu posiadała szerokość 6 m. Następnie, w wyniku uwzględnienia uwagi złożonej w czasie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, została poszerzona do 12 m. Po okresie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu, w wyniku złożenia uwagi przez właściciela działki nr 1011, postanowiono zastąpić strefę obszarem wyłączonym z zabudowy o szerokości 5 m, na którym obowiązuje urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej, w tym zimozielonej, w układzie szpalerowym tworzącym zwartą ścianę zieleni. W związku z wniesionymi uwagami w czasie kolejnego, trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, oraz przebiegiem przeprowadzonej dyskusji publicznej, postanowiono powrócić do rozwiązania z okresu drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, to jest wyznaczenia na działce nr 1011 strefy koncentracji zieleni wzdłuż granicy z terenem 1MWW o szerokości 12 m. Strefa koncentracji zieleni, stanowiąca obszar wyłączony z zabudowy, obowiązkowo zagospodarowany zielenią z użyciem gatunków krzewów i drzew zimozielonych, będzie pełniła funkcję ochronną dla położonego w sąsiedztwie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, w szczególności w zakresie

zmniejszenia oddziaływania akustycznego, zapylenia i emisji gazów. Dwunastometrowa strefa koncentracji zieleni stanowi 13,1% powierzchni terenu 1U-P. Natomiast określony w ustaleniach planu obligatoryjny minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1U-P wynosi 20%. Zatem przedmiotową strefę można realizować w ramach powierzchni biologicznie czynnej, bez konieczności pomniejszania powierzchni prowadzonej działalności usługowej lub produkcyjnej.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie należy uwzględniać wymagania ładu przestrzennego, który wyklucza lokalizację nowych funkcji konfliktowych obok siebie. Działki nr 1011 i nr 1010/1, stanowiące dawną bazę warsztatowo-logistyczną nadleśnictwa, zostały przeznaczone zgodnie z ich faktycznym zagospodarowaniem pod teren usług lub produkcji 1U-P. Jednakże ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MWW, koniecznym było zapewnienie w planie dodatkowych rozwiązań ograniczających potencjalne negatywne oddziaływanie;

17) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **17** na liście nieuwzględnionych uwag. Uwaga dotyczy likwidacji na działce nr 1011 (teren 1U-P) strefy koncentracji zieleni i zastąpienia strefy koncentracji zieleni szpalerem drzew usytuowanym w pasie o szerokości do 5 m od linii rozgraniczającej tereny 1U-P i 1MWW oraz wyznaczenia terenu garażu (KOG) lub terenu obsługi komunikacji (KO) poprzez wydzielenie liniami rozgraniczającymi istniejących garaży usytuowanych na działkach nr: 973, 978/2 i 974, służących do obsługi terenu 1MWW, i określenie dla tego terenu obowiązku usytuowania strefy koncentracji zieleni lub szpaleru drzew wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1U-P.

Uwaga nie została uwzględniona - strefa koncentracji zieleni, stanowiąca obszar wyłączony z zabudowy, obowiązkowo zagospodarowany zielenią z użyciem gatunków krzewów i drzew zimozielonych, będzie pełniła funkcję ochronną dla położonego w sąsiedztwie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, w szczególności w zakresie zmniejszenia oddziaływania akustycznego, zapylenia i emisji gazów. Dwunastometrowa strefa koncentracji zieleni stanowi 13,1% powierzchni terenu 1U-P. Natomiast określony w ustaleniach planu obligatoryjny minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1U-P wynosi 20%. Zatem przedmiotową strefę można realizować w ramach powierzchni biologicznie czynnej, bez konieczności pomniejszania powierzchni prowadzonej działalności usługowej lub produkcyjnej.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie należy uwzględniać wymagania ładu przestrzennego, który wyklucza lokalizację nowych funkcji konfliktowych obok siebie. Działki nr 1011 i nr 1010/1, stanowiące dawną bazę warsztatowo-logistyczną nadleśnictwa, zostały przeznaczone zgodnie z ich faktycznym zagospodarowaniem pod teren usług lub produkcji 1U-P. Jednakże ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MWW koniecznym było zapewnienie w planie dodatkowych rozwiązań ograniczających potencjalne negatywne oddziaływanie.

Nie uwzględniono uwagi w zakresie wydzielenia liniami rozgraniczającymi terenu istniejących garaży na działkach nr: 973, 978/2 i 974 i przeznaczenia go pod teren obsługi komunikacji lub teren garażu oraz określenia obowiązku usytuowania strefy koncentracji zieleni lub szpaleru drzew wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1U-P. Działki nr: 973, 978/2 i 974 znajdują się poza obszarem objętym ponownym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, zatem uwaga w tej części nie nie zostaje uwzględniona;

18) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **18** na liście nieuwzględnionych uwag. Uwaga dotyczy zastąpienia strefy koncentracji zieleni na działce nr 1011 (teren 1U-P) szpalerem drzew usytuowanym w pasie o szerokości do 5 m od linii rozgraniczającej tereny 1U-P i 1MWW.

Uwaga nie została uwzględniona - strefa koncentracji zieleni, stanowiąca obszar wyłączony z zabudowy, obowiązkowo zagospodarowany zielenią z użyciem gatunków krzewów i drzew zimozielonych, będzie pełniła funkcję ochronną dla położonego w sąsiedztwie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, w szczególności w zakresie zmniejszenia oddziaływania akustycznego, zapylenia i emisji gazów. Dwunastometrowa strefa koncentracji zieleni stanowi 13,1% powierzchni terenu 1U-P. Natomiast określony w ustaleniach planu obligatoryjny minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1U-P wynosi 20%. Zatem przedmiotową strefę można realizować w ramach powierzchni biologicznie czynnej, bez konieczności pomniejszania powierzchni prowadzonej działalności usługowej lub produkcyjnej.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie należy uwzględniać wymagania ładu przestrzennego, który wyklucza lokalizację nowych funkcji konfliktowych obok siebie. Działki nr 1011 i 1010/1, stanowiące dawną bazę warsztatowo-logistyczną nadleśnictwa, zostały przeznaczone zgodnie z ich faktycznym zagospodarowaniem pod teren usług lub produkcji 1U-P. Jednakże ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MWW, koniecznym było zapewnienie w planie dodatkowych rozwiązań ograniczających potencjalne negatywne oddziaływanie;

19) nie uwzględnić w całości uwagi wpisanej pod numerem **19** na liście nieuwzględnionych uwag. Uwaga zawiera zastrzeżenia do uwag złożonych w czasie drugiego i trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu przez mieszkańców wsi w przedmiocie szerokości pasa zieleni na działce nr 1011 oraz wyjaśnienia dotyczące sposobu zagospodarowania tej działki. Wnoszący pismo wyjaśnia, że pas zieleni o szerokości 5 m czy 12 m w żadnym stopniu nie będzie miał wpływu na jakość życia mieszkańców, a naruszy jego prawo własności, oraz zaprzecza, że zostały przez niego podjęte działania polegające na wybudowaniu pasa drogi w granicy z działkami nr: 973, 974 i 978/2 i nowego wjazdu dla samochodów ciężarowych od ul. Spokojnej.

Uwaga nie została uwzględniona - pismo zawiera zastrzeżenia do uwag złożonych w czasie drugiego i trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz wyjaśnienia dotyczące sposobu zagospodarowania działki nr 1011. Brak możliwości ustosunkowania się ze względu na nieokreślenie pożądanego kierunku zmian - uwaga nie zostaje uwzględniona.

§ 3. Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykazy wszystkich uwag złożonych do projektu planu zostały załączone do dokumentacji formalno-prawnej.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich

z dnia.....2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu gospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Szymiszów", przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na budowie drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 25KDD o długości ok. 385 m oraz na nabyciu gruntów pod poszerzenie pasa drogowego tej drogi gminnej.

2. Orientacyjny koszt realizacji inwestycji wymienionej w pkt 1 wyniesie 1 189 tys. zł.

3. Ostateczny koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

4. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o której mowa w pkt 1, będą:

1) środki własne gminy;

2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej;

3) środki pozyskane z funduszy Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;

4) kredyty bankowe;

5) emisja obligacji komunalnych.

5. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w pkt 4, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich

z dnia.....2025 r.

Dane przestrzenne

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w postaci cyfrowej.