

**UCHWAŁA NR XXVI/175/2012**  
**RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH**

z dnia 26 września 2012 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012r., poz. 567), w związku z uchwałą Nr X/44/2011 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 maja 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kalinowice,

**Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kalinowice nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie”, uchwalonego uchwałą Nr XXIX/251/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 grudnia 2008r.

2. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kalinowice”, zwany dalej planem.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapach zasadniczych w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 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.

5. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące tereny, które określa się obowiązkowo, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 2. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu będące ustaleniami obowiązującymi planu:

- 1) oznaczenia ogólne:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia graficzne przeznaczenia terenu:

- a) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
- symbol określający przeznaczenie terenu,
  - kolejny numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) tereny, na których obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym,
  - b) obszar wyłączony z zabudowy, obowiązkowo zagospodarowany zielenią;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) zabytki nieruchome i ruchome objęte ochroną konserwatorską,
  - b) aleja lipowa objęta ochroną konserwatorską,
  - c) granica strefy B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego,
  - d) granica strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji oraz otoczenia zabytku,
  - e) strefa ochrony ekspozycji dalekiego widoku,
  - f) stanowiska archeologiczne udokumentowane o potwierdzonej lokalizacji,
  - g) granica strefy OW ochrony konserwatorskiej – archeologicznej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) obowiązujące linie zabudowy,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) tereny dróg publicznych wraz z otoczeniem, dla których określono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - b) strefa dopuszczalnej lokalizacji budowli rolniczych,
  - c) strefa dolesień, w której dopuszcza się zalesianie terenów rolniczych.
2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granica otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”;
  - 2) pomniki przyrody;
  - 3) stanowisko fauny chronionej;
  - 4) Park Krajobrazowy w zespole dworsko – folwarcznym wpisany do rejestru zabytków;
  - 5) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody Kalinowice;
  - 6) strefa ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody Kalinowice – istniejąca i projektowana;
  - 7) strefa ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody Poznowice.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu niebędące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica gminy;
  - 2) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole-Zawadzkie” gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-krasowych;
  - 3) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice–Strzelce Opolskie” gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych;
  - 4) linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia;
  - 5) projektowany użytek ekologiczny „Oczko wodne”;

- 6) proponowana lokalizacja budynków;
- 7) orientacyjne podziały geodezyjne;
- 8) proponowana zmiana podziału geodezyjnego;
- 9) proponowany układ alei założenia parkowego do odtworzenia.

4. Oznaczenia wymienione w ust. 3 posiadają charakter informacyjny.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** - dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku;
- 2) **elewacja frontowa** – ściana budynku wraz ze wszystkim znajdującymi się na niej elementami i dachem widoczna z drogi, z której jest obsługiwana działka budowlana;
- 3) **front działki** - granica działki budowlanej przylegająca do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki;
- 4) **intensywność zabudowy** - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **kąt nachylenia połaci dachowych** - kąt mieszczący się w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały, jednakowy dla głównych połaci dachowych budynku;
- 6) **linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach;
- 8) **obiekty i urządzenia gospodarki rolnej** – obiekty i urządzenia budowlane związane z prowadzeniem gospodarki polowej, hodowlanej i ogrodniczej, w tym: silosy, płyty gnojowe itp.;
- 9) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, mała architektura oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym;
- 10) **obowiązująca linia zabudowy** - linia, wzdłuż której wymaga się usytuowania zasadniczej ściany zewnętrznej budynku na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji; za spełnienie tego wymogu uważa się usytuowanie zgodnie z podanymi zasadami przynajmniej jednego budynku przeznaczenia podstawowego terenu. Pozostałe obiekty budowlane mogą być zlokalizowane poza obowiązującą linią zabudowy, którą w tym przypadku należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 11) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie;
- 12) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe oraz nie występuje samodzielnie i nie jest w konflikcie z przeznaczeniem podstawowym;
- 13) **stawka procentowa** – jednorazowa opłata ustalona w planie, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 15) **usługi komercyjne** – usługi podstawowe i ponadpodstawowe, o których mowa w pkt. 16 i 17;
- 16) **usługi podstawowe** - usługi służące mieszkańcom wsi do wykonywania funkcji administracyjnych i biurowych, zdrowia, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii, oświaty, kultury i rekreacji oraz rzemiosła nieuciążliwego, takiego jak: zakłady fryzjerskie, krawieckie lub inne o podobnym charakterze;

- 17) **usługi ponadpodstawowe** - usługi o zakresie szerszym niż bezpośrednia obsługa potrzeb mieszkańców wsi w dziedzinach, o których mowa w pkt. 16, a także takich, jak: hotelarstwo, sport i rekreacja, handel hurtowy lub inne o podobnym charakterze;
- 18) **usługi publiczne** - obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych w dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, w szczególności z zakresu administracji, oświaty i wychowania, sportu, ratownictwa (w tym remiza strażacka), porządku publicznego, łączności oraz kultury i sztuki;
- 19) **usługi rzemiosła** – działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw, przy zatrudnieniu do 15 pracowników, w branży budowlanej, drzewnej, tekstylnej i odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej i elektronicznej, spożywczej oraz artystycznej;
- 20) **wskaźnik powierzchni zabudowy działki** – wartość stanowiąca stosunek łącznej powierzchni budynków i obiektów kubaturowych (liczonej po zewnętrznym obrysie murów) zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki.

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

2. Ustala się następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 3) tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UP;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 6) teren rolniczy – łąki i pastwiska, oznaczony na rysunku planu symbolem RZ;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 9) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZI;
- 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 11) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 12) teren drogi publicznej - droga główna, oznaczony na rysunku planu symbolem KDg;
- 13) teren drogi publicznej - droga zbiorcza, oznaczony na rysunku planu symbolem KDz;
- 14) tereny dróg publicznych - drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDI;
- 15) tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 17) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 18) teren urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczony na rysunku planu symbolem W.

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

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

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7, oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki intensywności zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
  - a) remont, bieżącą konserwację oraz rozbiórkę,

- b) zmianę sposobu użytkowania budynku,
  - c) przebudowę budynku,
  - d) rozbudowę budynku, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - e) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku takie jak: balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 1,5 m, lecz nie dalej niż do wyznaczonej w planie linii rozgraniczającej;
- 6) zakazuje się na terenach graniczących z terenami dróg publicznych lokalizowania ogrodzeń:
- a) wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały),
  - b) o wysokości większej niż 1,8 m od terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem KDg,
  - c) o wysokości większej niż 1,5 m od pozostałych dróg publicznych;
- 7) zakazuje się w obszarze planu lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. W przepisach szczegółowych uchwały określono dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym:

- 1) rodzaje zabudowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, w tym: gabaryty obiektów, geometrię dachów, kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów elewacyjnych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: wskaźniki powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania.

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

- 1) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w zasięgu otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, w granicach której zakazuje się:
  - a) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
  - b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
  - c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;
- 2) uwzględnia się ochronę drzew uznanych za pomniki przyrody ożywionej, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu:
  - a) lipa drobnolistna, nr rej. 160 (oznaczona na rysunku planu nr 1),
  - b) miłorząb dwuklapowy + dwa dęby szypułkowe, nr rej. 273 (oznaczone na rysunku planu nr 2),
  - c) aleja lipowa 31 lip drobnolistnych, nr rej. 397 (oznaczona na rysunku planu nr 3);
- 3) wobec drzew, o których mowa w pkt. 2, obowiązują zakazy wynikające z Rozporządzenia Nr 0151/P/38/05 Wojewody Opolskiego z dnia 26 października 2005r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody;
- 4) na obszarze objętym ustaleniami planu występuje stanowisko fauny chronionej, którego lokalizację przedstawiono na rysunku planu - zakres ochrony określają przepisy odrębne;

5) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, U, UP, R, RZ, ZP, ZI, ZL, WS, z zastrzeżeniem pkt. 6, ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek wykonania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;

6) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej;

7) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;

8) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać na granicy własności terenu wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych;

9) dla placówek handlowych oferujących artykuły podlegające obowiązkowi odzysku lub unieszkodliwienia, w tym: opakowań wielokrotnego użytku i odpadów opakowaniowych po środkach niebezpiecznych, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, akumulatorów i baterii, dopuszcza się lokalizację punktów przyjmowania i skupu tych odpadów;

10) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu:

a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole-Zawadzkie” gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-krasowych,

b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice–Strzelce Opolskie” gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych;

11) ustala się ochronę projektowanego użytku ekologicznego „Oczko wodne”, przedstawionego na rysunku planu, w obszarze którego:

a) obowiązuje zachowanie zieleni łąkowej, zakrzewień i zadrzewień, łąk i pastwisk, wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi,

b) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej lub wodnej.

§ 7.1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) uwzględnia się ochronę zabytku nieruchomego, wpisanego do rejestru zabytków - Parku Krajobrazowego w zespole dworsko – folwarcznym, nr rej. A-138/86 z 1986r., wobec którego obowiązują przepisy odrębne;

2) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki nieruchome, wobec których obowiązują przepisy odrębne, oznaczone na rysunku planu:

a) trafostacja, ul. Wiejska,

b) aleja lipowa, ul. Wiejska,

c) budynek mieszkalno – gospodarczy, ul. Wiejska 11,

d) dom mieszkalny, ul. Wiejska 17,

e) stodoła z wozownią, ul. Wiejska 22,

f) dawna kuźnia, ul. Wiejska 22,

g) budynek mieszkalno – gospodarczy, ul. Wiejska 22,

h) dom mieszkalny, ul. Wiejska 20a,

i) budynek mieszkalno – gospodarczy, ul. Wiejska 13,

j) obora w zespole mieszkalno – folwarcznym, gospodarczo – mieszkalna, ul. Przeskok 7,

k) wozownia w zespole dworsko – folwarcznym, ul. Przeskok,

l) stodoła w zespole folwarcznym, gospodarcza, ul. Gogolińska 2,

- m) ruina stodoły w zespole dworsko – folwarcznym, ul. Parkowa 4,
  - n) obora w zespole folwarcznym, mieszkalno – gospodarcza, ul. Parkowa 14,
  - o) dwa czworaki w zespole folwarcznym, mieszkalne, ul. Przeskok 1 i 2,
  - p) chlewnia w zespole dworsko – folwarcznym, ul. Przeskok,
  - q) lamus w zespole dworsko – folwarcznym, ul. Przeskok 5,
  - r) obora w zespole dworsko – folwarcznym, ul. Przeskok,
  - s) dom, ul. Wiejska 15;
- 3) obejmuje się ochroną zabytek ruchomy - dzwonek zmarłych na drewnianej konstrukcji, znajdujący się przy ul. Wiejskiej 18;
- 4) wobec zabytków, o których mowa w pkt. 2 i 3, w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych obowiązują następujące ustalenia:
- a) wymagane jest utrzymanie dotychczasowych gabarytów budynku, kształtu dachu,
  - b) dopuszcza się przekształcenia mające na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych z uwzględnieniem zachowania historycznej kompozycji obiektów i zabytkowych cech,
  - c) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną lub historyczne pokrycie dachowe, właściwe dla danego obiektu,
  - d) należy stosować kolorystykę elewacji harmonizującą z otoczeniem oraz historycznym charakterem obiektu, zbliżoną do kolorów surowców naturalnych i tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: kamień, cegła i drewno,
  - e) w obrębie poszczególnych obiektów objętych ochroną należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem lit. b,
  - f) obowiązuje ochrona detalu architektonicznego i materiału elewacji,
  - g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
  - h) zakazuje się umieszczania reklam; dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów lub tablic informacyjnych, określających nazwę własną lub branżową, oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w tym obiekcie,
  - i) dopuszcza się rozbiórkę obiektów, którym udokumentowano zły stan techniczny - w takim przypadku stosowne oznaczenie na rysunku planu staje się nieobowiązujące;
- 5) ochrona innych obiektów i obszarów, które zostały wpisane do gminnej ewidencji zabytków po wejściu w życie planu, powinna być realizowana na zasadach określonych w pkt. 4.
2. Ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach której określa się następujące zasady:
- 1) obowiązuje zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, placów, linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych i zespołów zabudowy oraz kompozycji zieleni;
  - 2) nowo lokalizowana zabudowa oraz elementy małej architektury powinny harmonizować z otoczeniem nawiązując formami architektonicznymi i kompozycyjnymi do historycznych budynków, w tym: wysokości i skali zabudowy, kształtu i pokrycia dachu, układu kalenicy, proporcji powierzchni muru i otworów, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia;
  - 3) należy stosować dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci w przedziale 40° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach czerwieni i brązu; w budynkach inwentarskich i gospodarczych o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15 m dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° - 45°;
  - 4) forma, materiał i wysokość ogrodzeń przedogródków powinien nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń.

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji oraz otoczenia zabytku, obejmującą park krajobrazowy i folwark, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach której określa się następujące zasady:

- 1) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych zakłócających wgląd na eksponowany zabytek;
- 2) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń przysłaniających wgląd na eksponowany zabytek;
- 3) w wykonaniu elementów ogrodzeń, małej architektury, nawierzchni, oświetlenia, obowiązuje nawiązanie formami i stosowanymi materiałami do historycznych budynków folwarku, dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje) poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej.

4. Ustala się strefę ochrony ekspozycji dalekiego widoku, chroniącą elementy krajobrazu kulturowego - ciąg widokowy zapewniający widok na Górę Św. Anny, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach której określa się następujące zasady:

- 1) zakazuje się likwidacji zadrzewień śródpolnych, zmiany konfiguracji terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 3) zieleni wysoką należy lokalizować z uwzględnieniem chronionej ekspozycji widokowej;
- 4) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych zakłócających wgląd na chronioną ekspozycję widokową.

5. Uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne:

1) ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, których lokalizację określono na rysunku planu:

- a) nr 1 cmentarzysko, okres wpływów rzymskich,
- b) nr 4 punkt osadniczy, epoka kamienia,
- c) nr 5 punkt osadniczy, osada, epoka kamienia, epoka kamienia – okres halsztacki, późny – okres wpływów rzymskich, średniowiecze,
- d) nr 6 punkt osadniczy, prahistoria,
- e) nr 7 punkt osadniczy, epoka kamienia,
- f) nr 13 punkt osadniczy, średniowiecze XIV-XV w.,
- g) nr 14 punkt osadniczy, średniowiecze XIV-XV w.,
- h) nr 15 punkt osadniczy, epoka kamienia, epoka brązu, średniowiecze;

2) ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych o nieokreślonej i nieustalanej lokalizacji:

- a) nr 3 ślad osadnictwa, okres wpływów rzymskich,
- b) nr 8 punkt osadniczy, średniowiecze,
- c) nr 9 osada, okres wpływów rzymskich,
- d) nr 10 ślad osadnictwa, epoka kamienia,
- e) nr 11 punkt osadniczy, V okres epoki brązu,
- f) nr 12 ślad osadnictwa, okres wpływów rzymskich.

6. Wyznacza się strefę OW ochrony konserwatorskiej - archeologicznej dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych, o potwierdzonej lokalizacji, o zasięgu określonym na rysunku planu.

7. Ustala się następujące zasady ochrony zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 5 i 6 - prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinventaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.



**§ 8. 1.** W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDg, KDz, KD11 do KD16, KDd1 do KDd9;
- 2) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: UP1 do UP3;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: ZP1, ZP2 - w obrębie nieruchomości stanowiących własność gminy Strzelce Opolskie.

2. W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny uznane za przestrzenie publiczne:

- 1) tereny dróg publicznych wraz z otoczeniem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) teren zieleni urządzonej w obrębie nieruchomości niebędących własnością gminy Strzelce Opolskie, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP1.

3. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje) poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej;
- 2) obowiązuje wyposażenie terenu w elementy małej architektury o wysokich walorach estetycznych, takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki;
- 3) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie wolnostojących szyldów lub tablic informacyjnych związanych z przeznaczeniem podstawowym obiektu; dla tablic informacyjnych, umieszczanych w strefie wejściowej budynku obowiązuje zgrupowane w pionie lub poziomie oraz jednakowe wymiary;
- 4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych wyłącznie w czasie trwania lokalnych uroczystości i imprez;
- 5) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

4. Obiekty, o których mowa w ust. 3, należy lokalizować w zależności od charakteru zabudowy i potrzeb, w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności.

**§ 9.** Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) uwzględnia się strefy ochronne ujęć wód podziemnych:
  - a) strefa ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej w Kalinowicach, ustanowiona decyzją Opolskiego Urzędu Wojewódzkiego Wydział Ochrony Środowiska nr OŚ.III-6210/276/92/93 z dnia 20.01.1993r.,
  - b) strefa ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej Poznowice, ustanowiona przez Starostę Powiatowego w Strzelcach Opolskich decyzją nr ROŚ 6223/5/5/2000 z dnia 24.03.2000r.;
- 2) dla stref, o których mowa w pkt. 1, obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z wydanych decyzji administracyjnych.

**§ 10. 1.** Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie nieruchomości i ich ponowny podział na działki gruntu;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 4) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono w przepisach szczegółowych uchwały;

- 6) dopuszcza się odstępstwa od określonych w przepisach szczegółowych uchwały minimalnych szerokości frontów działek oraz minimalnych powierzchni działek w przypadku:
- a) gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych - poprzez przyłączenie działek samodzielnie niedających się w racjonalny sposób zagospodarować, zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami,
  - b) gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu - dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla danego terenu.

2. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu - dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla danego terenu;
- 3) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości określono w przepisach szczegółowych uchwały.

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

- 1) plan wyznacza tereny przewidziane pod podstawowy układ komunikacyjny dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 2) wprowadza się wymóg zapewnienia dróg pożarowych do obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wyznaczanie dodatkowych dróg wewnętrznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę, jeżeli będzie to niezbędne dla stworzenia warunków dojazdu wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych;
- 4) ustala się następującą klasyfikację dróg na terenie objętym planem:
  - a) oznaczona na rysunku planu symbolem **KDg - droga główna** w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409,
  - b) oznaczona na rysunku planu symbolem **KDz - droga zbiorcza** w ciągu drogi powiatowej nr 1808 O,
  - c) oznaczone na rysunku planu symbolem **KDI - drogi lokalne** w ciągu drogi powiatowej nr 1819 O oraz w ciągu dróg gminnych,
  - d) oznaczone na rysunku planu symbolem **KDd - drogi dojazdowe**,
  - e) oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW - drogi wewnętrzne**;
- 5) warunki dostępności drogi i obsługi komunikacyjnej terenów przyległych określa zarządca drogi na podstawie przepisów odrębnych.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) rozbudowę sieci elektroenergetycznej należy realizować w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;

- 2) dopuszcza się lokalizację napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych;
- 3) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegających należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV należy pozostawić pasy wolne od drzew, gałęzi, konarów i krzewów o szerokości 8 m, licząc od osi linii z każdej strony;
- 5) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci na zasadach i warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wraz z drogami dojazdowymi;
- 7) dopuszcza się korzystanie z odnawialnych źródeł energii, takich jak energia słoneczna.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg gminny;
- 3) w przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody; w przypadku obiektów użyteczności publicznej należy spełnić wymagania określone w przepisach odrębnych dotyczących jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi;
- 4) wprowadza się wymóg zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się budowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 2) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji rozdzielczej z przesyłem do:
  - a) miejskiej oczyszczalni ścieków,
  - b) zbiorczego zbiornika okresowo opróżnianego z możliwością dowozu ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi po uprzednim podczyszczeniu na terenie własnym inwestora do miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 4) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być powadzone zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 2) do czasu rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki;
- 4) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów;
- 2) dla obiektów budowlanych na terenie objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii, takie jak: energia słoneczna, pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu).

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej średniego ciśnienia w sposób niekolidujący z istniejącą zabudową;
- 2) do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 13. 1.** Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN1 do MN6**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi podstawowe wolnostojące oraz wbudowane w budynkach mieszkalnych, w ilości nie większej niż 30% powierzchni zabudowy na działce,
  - b) usługi agroturystyki,
  - c) zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN2 do MN4 dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 20 DJP;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN1, MN5, MN6 dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 40 DJP.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN1 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt. 2 i 4;
- 2) na części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN1 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, o której mowa w § 7 ust. 2;
- 3) na części terenu oznaczonego symbolem MN1 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowiska archeologicznego oraz wyznaczenia strefy OW ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o których mowa w § 7 ust. 5-7.

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

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2 dopuszcza się zabudowę w układzie bliźniaczym;
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt. 10 lit. b);
- 4) w zakresie kształtowania elewacji obiektów ustala się:

- a) należy stosować kolorystykę harmonizującą z otoczeniem oraz zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
  - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;
- 5) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
- a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 ust. 2 pkt 3,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 ust. 2 pkt 3; w budynkach inwentarskich i gospodarczych o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15 m dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale  $20^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
  - c) obowiązek stosowania dachówki cementowej, ceramicznej lub ich imitacji, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 ust. 2 pkt 3;
- 6) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt. 5 dla wiat rolniczych oraz elementów budynków mieszkalnych, takich jak: wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.;
- 7) maksymalna wysokość budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 11 m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 8) dopuszcza się budowę dachu stromego lub poddasza użytkowego na istniejących budynkach z dachem płaskim, w tym przypadku maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m;
- 9) szerokość elewacji frontowej nowych budynków przeznaczenia podstawowego nie może przekroczyć:
- a) 15 m w budynkach wolnostojących,
  - b) 20 m w budynkach bliźniaczych;
- 10) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich:
- a) forma architektoniczna nowych budynków powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej działce,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN3, MN4 dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek,
  - c) zakazuje się lokalizowania budynków w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
  - d) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 11) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi:
- a) 30% na terenach oznaczonych symbolami: MN1 do MN4,
  - b) 40% na terenach oznaczonych symbolami: MN5, MN6;
- 12) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
- a) 0,6 na terenach oznaczonych symbolami: MN1 do MN4,
  - b) 0,75 na terenach oznaczonych symbolami: MN5, MN6;
- 13) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,05;
- 14) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) 40% na terenach oznaczonych symbolami: MN1 do MN4,
  - b) 20% na terenach oznaczonych symbolami: MN5, MN6;
- 15) minimalna powierzchnia działki wynosi:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym  $900 \text{ m}^2$ ,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym 700 m<sup>2</sup>,

c) dla zabudowy zagrodowej 1200 m<sup>2</sup>.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi:

a) 18 m dla zabudowy wolnostojącej,

b) 12 m dla zabudowy bliźniaczej,

c) 20 m dla zabudowy zagrodowej;

2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 900 m<sup>2</sup>;

3) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 700 m<sup>2</sup>;

4) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy zagrodowej wynosi 1200 m<sup>2</sup>.

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

1) w przypadku wydzielania nowych dróg wewnętrznych, w ramach przeznaczenia podstawowego, obowiązują następujące minimalne szerokości pasa drogowego:

a) 6 m dla drogi wewnętrznej obsługującej nie więcej jak dwie działki budowlane,

b) 8 m dla drogi wewnętrznej obsługującej więcej niż dwie działki budowlane;

2) należy zapewnić następującą minimalną ilość miejsc parkingowych w granicach działki (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25 %.

**§ 14. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN7 do MN25, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające:

a) usługi podstawowe wolnostojące oraz wbudowane w budynkach mieszkalnych, w ilości nie większej niż 30% powierzchni zabudowy na działce, na terenach oznaczonych symbolami: MN7 do MN16, MN18 do MN20, MN25,

b) usługi podstawowe wolnostojące oraz wbudowane w budynkach mieszkalnych, w ilości nie większej niż 49% powierzchni zabudowy na działce, na terenach oznaczonych symbolami: MN17, MN21 do MN24,

c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN9 wyznacza się obszar wyłączony z zabudowy, obowiązkowo zagospodarowany zielenią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) na terenach oznaczonych symbolami: MN21 do MN24 w przypadku lokalizowania nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w pasie 50 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem KDg obowiązuje stosowanie rozwiązań minimalizujących uciążliwości od terenu drogi, takich jak: zastosowanie ekranu

akustycznego lub muru pełnego, zastosowanie okien i drzwi o wysokiej odporności akustycznej i nieprzenoszących wibracji;

- 4) na terenie oznaczonym symbolem MN20 w przypadku lokalizowania nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w pasie 45 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDg obowiązuje stosowanie rozwiązań minimalizujących uciążliwości od terenu drogi, takich jak: zastosowanie ekranu akustycznego lub muru pełnego, zastosowanie okien i drzwi o wysokiej odporności akustycznej i nieprzenoszących wibracji.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN9, MN10, MN16 obowiązuje ograniczenia wynikające z ochrony obiektu wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 1;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN11 obowiązuje ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt. 2 i 4;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN9, MN10, MN16 obowiązuje ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, o której mowa w § 7 ust. 2;
- 4) na części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN16 obowiązuje ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji i otoczenia zabytku, o której mowa w § 7 ust. 3;
- 5) na części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN24 obowiązuje ograniczenia wynikające z występowania stanowiska archeologicznego oraz wyznaczenia strefy OW ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, oraz na części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN12, MN15, MN25 obowiązuje ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy OW ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o których mowa w § 7 ust. 5-7.

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

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się zabudowę w układzie bliźniaczym;
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt. 10 lit. b;
- 4) w zakresie kształtowania elewacji obiektów ustala się:
  - a) należy stosować kolorystykę harmonizującą z otoczeniem oraz zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
  - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;
- 5) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
  - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 ust. 2 pkt 3,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 30° - 45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 ust. 2 pkt 3,
  - c) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 ust. 2 pkt 3;
- 6) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt. 5 dla elementów budynków mieszkalnych, takich jak: wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.;
- 7) w zakresie wysokości budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego ustala się:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami: MN8, MN11, MN12, MN14, MN15, MN21 do MN24 maksymalna wysokość nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 11 m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

- b) na terenach oznaczonych symbolami: MN7, MN9, MN10, MN13, MN16 do MN20, MN25 maksymalna wysokość nowych budynków nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 8) dopuszcza się budowę dachu stromego lub poddasza użytkowego na istniejących budynkach z dachem płaskim, w tym przypadku maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m;
- 9) szerokość elewacji frontowej nowych budynków przeznaczenia podstawowego nie może przekroczyć:
- 15 m w budynkach wolnostojących i 20 m w budynkach bliźniaczych na terenach oznaczonych symbolami: MN8, MN12, MN14 do MN16, MN20 do MN24,
  - 20 m w budynkach wolnostojących i 24 m w budynkach bliźniaczych na terenach oznaczonych symbolami: MN7, MN9, MN10, MN11, MN13, MN17 do MN19, MN25;
- 10) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:
- forma architektoniczna nowych budynków powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej działce,
  - na terenach oznaczonych symbolami: MN11 do MN15, MN22 dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek,
  - zakazuje się lokalizowania budynków w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
  - maksymalna wysokość budynków - 6 m;
- 11) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi:
- 30% na terenach oznaczonych symbolami: MN11, MN12, MN14, MN15,
  - 20% na terenach oznaczonych symbolami: MN7 do MN10, MN13, MN16 do MN25;
- 12) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
- 0,6 na terenach oznaczonych symbolami: MN11, MN12, MN14, MN15,
  - 0,5 na terenach oznaczonych symbolami: MN7 do MN10, MN13, MN16 do MN25;
- 13) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,05;
- 14) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- 40% na terenach oznaczonych symbolami: MN11, MN12, MN14, MN15,
  - 60% na terenach oznaczonych symbolami: MN7 do MN10, MN13, MN16 do MN25;
- 15) minimalna powierzchnia działki wynosi:
- dla zabudowy wolnostojącej:
    - 800 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami: MN9 do MN12, MN14 do MN16, MN20,
    - 1000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami: MN7, MN8, MN13, MN17 do MN19, MN21 do MN25;
  - dla zabudowy bliźniaczej:
    - 600 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami: MN9 do MN12, MN14 do MN16, MN20,
    - 800 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami: MN7, MN8, MN13, MN17 do MN19, MN21 do MN25.
5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna szerokość frontu działki wynosi:
    - 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
    - 12 m dla zabudowy bliźniaczej;
  - minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi:
    - 800 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami: MN9 do MN12, MN14 do MN16, MN20,



- b) 1000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami: MN7, MN8, MN13, MN17 do MN19, MN21 do MN25;
- 3) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi:
- a) 600 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami: MN9 do MN12, MN14 do MN16, MN20,  
b) 800 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami: MN7, MN8, MN13, MN17 do MN19, MN21 do MN25.
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) w przypadku wydzielenia nowych dróg wewnętrznych, w ramach przeznaczenia podstawowego, obowiązują następujące minimalne szerokości pasa drogowego:
- a) 6 m dla drogi wewnętrznej obsługującej nie więcej jak dwie działki budowlane,  
b) 8 m dla drogi wewnętrznej obsługującej więcej niż dwie działki budowlane;
- 2) należy zapewnić następującą minimalną ilość miejsc parkingowych w granicach działki (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
- a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,  
b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.
7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25 %.

**§ 15. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MU1 do MU11**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi podstawowe - uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie oraz obiekty z nimi związane,  
b) usługi ponadpodstawowe na terenach oznaczonych symbolami: MU7, MU8, MU11,  
c) usługi rzemiosła na terenach oznaczonych symbolami: MU4, MU6 do MU8, MU11,  
d) usługi agroturystyki na terenach oznaczonych symbolami: MU9 do MU11;
- 2) uzupełniające:
- a) zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami: MU1 do MU3,  
b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MU1 do MU3 dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 40 DJP;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, z zastrzeżeniem pkt. 4, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
- a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,  
b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na:
- a) budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej,  
b) stacjach obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu o liczbie stanowisk nie większej niż:

- 1 stanowisko na terenach oznaczonych symbolami: MU4, MU6,
  - 3 stanowiska na terenie oznaczonym symbolem MU8;
- 5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MU8 wyznacza się obszar wyłączony z zabudowy, obowiązkowo zagospodarowany zielenią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MU6, MU9, MU10 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektu wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 1;
  - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MU9, MU10, MU11 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt. 2 i 4;
  - 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MU6, MU9, MU10 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, o której mowa w § 7 ust. 2;
  - 4) na części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MU6, MU9, MU10 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji i otoczenia zabytku, o której mowa w § 7 ust. 3.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym, zwartym;
  - 2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów ustala się:
    - a) należy stosować kolorystykę harmonizującą z otoczeniem oraz zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
    - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;
  - 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 ust. 2 pkt 3,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych 30° - 45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 ust. 2 pkt 3,
    - c) na terenie oznaczonym symbolem MU11 kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 35°- 45°; w budynkach o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 17 m dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 20° - 45°,
    - d) obowiązek stosowania dachówki cementowej, ceramicznej lub ich imitacji, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 ust. 2 pkt 3;
  - 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt. 4 dla wiat rolniczych, elementów budynków mieszkalnych, takich jak: wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.;
  - 6) w zakresie wysokości budynków przeznaczenia podstawowego ustala się:
    - a) na terenach oznaczonych symbolami: MU4, MU5, MU7 do MU11 maksymalna wysokość nowych budynków nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12 m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
    - b) na terenach oznaczonych symbolami: MU1 do MU3, MU6 maksymalna wysokość nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
  - 7) dopuszcza się budowę dachu stromego lub poddasza użytkowego na istniejących budynkach z dachem płaskim, w tym przypadku maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m;
  - 8) szerokość elewacji frontowej nowych budynków przeznaczenia podstawowego nie może przekroczyć 25 m;

9) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich:

- a) forma architektoniczna nowych budynków powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej działce,
- b) zakazuje się lokalizowania budynków w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
- c) w zakresie wysokości budynków ustala się:
  - na terenach oznaczonych symbolami: MU1 do MU3, MU9 do MU11 maksymalna wysokość nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - na terenach oznaczonych symbolami: MU4 do MU8 maksymalna wysokość nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 6 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;

10) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi:

- a) 35% na terenach oznaczonych symbolami: MU4 do MU6,
- b) 20% na terenach oznaczonych symbolami: MU1 do MU3, MU7 do MU11;

11) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:

- a) 0,75 na terenach oznaczonych symbolami: MU4 do MU6,
- b) 0,5 na terenach oznaczonych symbolami: MU1 do MU3, MU7 do MU11;

12) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01;

13) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:

- a) 30% na terenach oznaczonych symbolami: MU4 do MU6, MU9 do MU11,
- b) 40% na terenach oznaczonych symbolami: MU1 do MU3, MU7, MU8;

14) minimalna powierzchnia działki wynosi:

- a) 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- b) 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m;

2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1200 m<sup>2</sup>;

3) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy zagrodowej wynosi 2000 m<sup>2</sup>.

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

1) w przypadku wydzielania nowych dróg wewnętrznych, w ramach przeznaczenia podstawowego, obowiązują następujące minimalne szerokości pasa drogowego:

- a) 8 m dla drogi wewnętrznej obsługującej nie więcej jak dwie działki budowlane,
- b) 10 m dla drogi wewnętrznej obsługującej więcej niż dwie działki budowlane;

2) należy zapewnić następującą minimalną ilość miejsc parkingowych w granicach działki (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

- a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
- b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
- c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

- d) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.
7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25 %.

**§ 16. 1. Ustala się tereny usług komercyjnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: U1 do U3, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) usługi podstawowe, ponadpodstawowe,
- b) usługi rzemiosła na terenach oznaczonych symbolami: U2, U3;

2) uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenie oznaczonym symbolem U3,
- b) parkingi terenowe,
- c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym, zwartym;

2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów ustala się:

- a) należy stosować kolorystykę harmonizującą z otoczeniem oraz zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
- b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;

4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

- a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°- 45°; na terenie oznaczonym symbolem U3 dopuszcza się dachy płaskie,
- b) w budynkach o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 17 m dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 20° - 45°,
- c) w przypadku stosowania dachu stromego obowiązuje użycie dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji;

5) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12 m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi:

- a) 30% na terenach oznaczonych symbolami: U2, U3,
- b) 60% na terenie oznaczonym symbolem U1;

7) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:

- a) 0,6 na terenach oznaczonych symbolami: U2, U3,
- b) 1,1 na terenie oznaczonym symbolem U1;

8) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01;

9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:

- a) 30% na terenach oznaczonych symbolami: U2, U3,
- b) 10% na terenie oznaczonym symbolem U1;

10) minimalna powierzchnia działki wynosi 1500 m<sup>2</sup>.

3. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m;

2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1500 m<sup>2</sup>.

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

1) w przypadku wydzielania nowych dróg wewnętrznych, w ramach przeznaczenia podstawowego, obowiązują następujące minimalne szerokości pasa drogowego:

a) 8 m dla drogi wewnętrznej obsługującej nie więcej jak dwie działki budowlane,

b) 10 m dla drogi wewnętrznej obsługującej więcej niż dwie działki budowlane;

2) należy zapewnić następującą minimalną ilość miejsc parkingowych w granicach działki (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej usług,

b) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w hotelach,

c) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10,

d) na terenie oznaczonym symbolem U1 do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie miejsc postojowych przyulicznych, zlokalizowanych na przylegającym terenie oznaczonym symbolem KDI4;

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

**§ 17. 1. Ustala się tereny usług publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **UP1** do **UP3**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) usługi publiczne w zakresie szkolnictwa, oświaty i wychowania lub inne przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: UP1, UP2, UP3,

b) usługi publiczne w zakresie ratownictwa (w tym remiza strażacka) i porządku publicznego lub inne przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji - na terenie oznaczonym symbolem UP3,

c) usługi sportu i rekreacji rozumiane jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, takie jak: boiska, place gier i zabaw - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UP1;

2) uzupełniające:

a) inne usługi o charakterze ogólnospołecznym, niewymienione w pkt. 1,

b) usługi podstawowe, służące do wykonywania funkcji: biurowych, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: UP2, UP3,

c) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,

d) urządzenia sportowo – rekreacyjne,

e) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UP2 obowiązują zasady ochrony przed hałasem – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UP1 obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na części terenu oznaczonego symbolem UP1 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy OW ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7 ust. 6 i 7.

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

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym; na terenie oznaczonym symbolem UP2 dopuszcza się zabudowę w układzie zwartym;
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów ustala się:
  - a) należy stosować kolorystykę harmonizującą z otoczeniem oraz zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
  - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;
- 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
  - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem UP2 dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°- 45°,
  - d) dla budynków o rozpiętości konstrukcji większej niż 15 m dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 45°,
  - e) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji;
- 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla budynków wiat oraz dla elementów budynków, takich jak: wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.;
- 6) w zakresie wysokości zabudowy ustala się:
  - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: UP1, UP3 maksymalna wysokość nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe, oraz 12 m,
  - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UP2 maksymalna wysokość nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe, oraz 15 m;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi:
  - a) 60% na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UP2,
  - b) 40% na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UP3,
  - c) 10% na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UP1;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
  - a) 1,2 na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UP2,
  - b) 0,75 na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UP3,
  - c) 0,15 na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UP1;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
  - a) 20% na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: UP2, UP3,
  - b) 80% na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UP1.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m<sup>2</sup>.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

**§ 18. 1.** Ustala się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **R1** do **R8**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny gospodarki polowej, łąk i pastwisk, ogrodów, sadów;

2) uzupełniające:

a) budowle rolnicze z wyłączeniem budynków oraz silosów o wysokości przekraczającej 4m, na terenach oznaczonych symbolami: R1, R3, w granicach wyznaczonej strefy dopuszczalnej lokalizacji budowli rolniczych,

b) dolesienia w strefie wyznaczonej na rysunku planu,

c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: R3, R4 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji i otoczenia zabytku, o której mowa w § 7 ust. 3;

2) na terenach oznaczonych symbolami: R6, R7, R8 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony ekspozycji dalekiego widoku, o której mowa w § 7 ust. 4;

3) na terenach oznaczonych symbolami: R3, R6 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowisk archeologicznych oraz wyznaczenia strefy OW ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o których mowa w § 7 ust. 5-7;

4) na terenie oznaczonym symbolem R1 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy OW ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7 ust. 6 i 7.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych w granicach strefy dolesienia wyznaczonej na rysunku planu.

4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem budowli rolniczych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

**§ 19. 1.** Ustala się **teren rolniczy – łąki i pastwiska**, oznaczony na rysunku planu symbolem **RZ**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - teren łąk i pastwisk, gospodarki polowej;

2) uzupełniające:

a) wody powierzchniowe śródlądowe stojące lub płynące, takie jak: ciekły naturalne, zbiorniki wodne wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi,

b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - teren stanowi obszar korytarza ekologicznego, dla którego zakazuje się:

1) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;

3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej lub wodnej.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na części terenu obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji i otoczenia zabytku, o której mowa w § 7 ust. 3;
- 2) na części terenu obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowiska archeologicznego oraz wyznaczenia strefy OW ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7 ust. 5-7.
4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej i budowli rolniczych.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

**§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: RM1 do RM4 , dla których obowiązuje przeznaczenie:**

1) podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM1 do RM3,
- b) zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem budynków mieszkalnych, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem RM4;

2) uzupełniające:

- a) usługi podstawowe wolnostojące oraz wbudowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM1 do RM3,
- b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) ogranicza się prowadzenie produkcji zwierzęcej do obsady:
  - a) 60 DJP na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM1 do RM3,
  - b) 120 DJP na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem RM4.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM1, RM2 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt. 2 i 4;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: RM1 do RM3 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, o której mowa w § 7 ust. 2;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem RM4 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowiska archeologicznego oraz wyznaczenia strefy OW ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o których mowa w § 7 ust. 5-7.

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

1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym;

2) budynki należy lokalizować:

- a) zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działek;

3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów ustala się:



- a) należy stosować kolorystykę harmonizującą z otoczeniem oraz zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
  - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;
- 4) w zakresie kształtowania dachów obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7 ust. 2 pkt 3;
- 5) dopuszcza się odstępstwa od wymogów określonych w pkt. 4 dla wiat rolniczych oraz dla elementów budynków mieszkalnych, takich jak: wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.;
- 6) w zakresie wysokości zabudowy ustala się:
- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12 m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - b) maksymalna wysokość budynków usługowych, garażowych, gospodarczych lub inwentarskich nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 11 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 7) dopuszcza się budowę dachu stromego lub poddasza użytkowego na istniejących budynkach z dachem płaskim, w tym przypadku maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m;
- 8) szerokość elewacji frontowej nowych budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 20 m;
- 9) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich:
- a) forma architektoniczna nowych budynków powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej działce,
  - b) zakazuje się lokalizowania budynków w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów;
- 10) dopuszcza się lokalizację silosów w częściach tylnych działek, miejscach osłoniętych;
- 11) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi:
- a) 40% na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM1 do RM3,
  - b) 20% na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem RM4;
- 12) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
- a) 0,9 na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM1 do RM3,
  - b) 0,5 na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem RM4;
- 13) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01;
- 14) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) 20% na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM1 do RM3,
  - b) 40% na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem RM4;
- 15) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy zagrodowej wynosi 1500 m<sup>2</sup>.
5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1500 m<sup>2</sup>.
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) w przypadku wydzielania nowych dróg wewnętrznych, w ramach przeznaczenia podstawowego, obowiązują następujące minimalne szerokości pasa drogowego:
    - a) 8 m dla drogi wewnętrznej obsługującej nie więcej jak dwie działki budowlane,
    - b) 10 m dla drogi wewnętrznej obsługującej więcej niż dwie działki budowlane;

- 2) należy zapewnić następującą minimalną ilość miejsc parkingowych w granicach działki (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
    - a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
    - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
  - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.
7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

**§ 21.** 1. Ustala się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP1**, **ZP2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zieleni urządzona, rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze ozdobnym, ochronnym;
- 2) uzupełniające:
  - a) zbiorniki wodne ozdobne, cieki wodne, strumienie, kaskady,
  - b) budowle hydrotechniczne, takie jak: mosty, pomosty, przystanie, tarasy,
  - c) łąki, pastwiska, ogrody i sady,
  - d) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - e) obiekty i urządzenia towarzyszące.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektu wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 1;
- 2) na części terenów obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji oraz otoczenia zabytku, o której mowa w § 7 ust. 3;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem ZP2 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowiska archeologicznego oraz wyznaczenia strefy OW ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, a na części terenu ZP1 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy OW, o których mowa w § 7 ust. 5-7.

3. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 1 oraz w § 10.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

**§ 22.** 1. Ustala się **teren zieleni izolacyjnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zieleni izolacyjna, rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze izolacyjnym, ochronnym oraz ozdobnym;
- 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje zakrzewienie i zadrzewienie terenu, w tym z użyciem gatunków zimozielonych, w celu utworzenia pasa zieleni izolacyjnej.

3. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 10.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

**§ 23.** 1. Ustala się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZL1** do **ZL9**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny lasów, dolesień;
- 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZL2 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowisk archeologicznych oraz wyznaczenia stref OW ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o których mowa w § 7 ust. 5-7.

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

1) budynki należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połączenia, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połączenia dachowych w przedziale 30° - 45°; w budynkach magazynowych, gospodarczych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

b) maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

**§ 24.** 1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **WS1, WS2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe stojące lub płynące, takie jak: ciekły naturalne, zbiorniki wodne, wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi;

2) uzupełniające:

a) budowle hydrotechniczne,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

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

1) obowiązuje zachowanie cieków, zbiorników wodnych, obszarów wodno-błotnych;

2) obowiązuje utrzymanie kształtu cieków i zbiorników wodnych.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiający ich utrzymanie.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

**§ 25.** 1. Ustala się **teren drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDg**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **droga główna**, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych, takie jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleni.

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

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na części terenu obowiązują ograniczenia wynikające z ustalenia strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji oraz otoczenia zabytku, o której mowa w § 7 ust. 3;

2) na części terenu obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowiska archeologicznego oraz wyznaczenia strefy OW ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o których mowa w § 7 ust. 5-7.

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

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 30 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;

- 3) sieci infrastruktury technicznej nie związane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego należy wykonywać poza pasem drogowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich prowadzenie w pasie drogowym za zgodą zarządcy drogi;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

**§ 26.** 1. Ustala się **teren drogi publicznej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDz**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **droga zbiorcza**, w ciągu drogi powiatowej nr 1808 O, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych, takie jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ograniczenia wynikające z ustalenia strefy ochrony ekspozycji dalekiego widoku, o której mowa w § 7 ust. 4.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 20 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

**§ 27.** 1. Ustala się **teren drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDII**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **droga lokalna**, w ciągu drogi powiatowej nr 1819 O, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych, takie jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

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

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na części terenu obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony alei lipowej objętej ochroną konserwatorską, o której mowa w § 6 pkt. 2 i 3 oraz § 7 ust. 1 pkt 2 i 4;
- 2) na części terenu obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektu objętego ochroną konserwatorską, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 3 i 4;
- 3) na części terenu obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, o której mowa w § 7 ust. 2;
- 4) na części terenu obowiązują ograniczenia wynikające z ustalenia strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji oraz otoczenia zabytku, o której mowa w § 7 ust. 3;
- 5) na części terenu obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowiska archeologicznego oraz wyznaczenia strefy OW ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o których mowa w § 7 ust. 5-7.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 15 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

**§ 28.** 1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDl2** do **KDl6**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - **drogi lokalne**, w ciągu dróg gminnych, w ramach których znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych, takie jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony stanowiska fauny chronionej, o którym mowa w § 6 pkt 4.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na części terenu oznaczonego symbolem KDl2 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, o której mowa w § 7 ust. 2;
- 2) na części terenu oznaczonego symbolem KDl4 obowiązują ograniczenia wynikające z ustalenia strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji oraz otoczenia zabytku, o której mowa w § 7 ust. 3;
- 3) na części terenu oznaczonego symbolem KDl6 obowiązują ograniczenia wynikające z ustalenia strefy ochrony ekspozycji dalekiego widoku, o której mowa w § 7 ust. 4;
- 4) na części terenu oznaczonego symbolem KDl2 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy OW ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7 ust. 6 i 7.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 12 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

**§ 29.** 1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDd1** do **KDd9**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - **drogi dojazdowe**, w ramach, których znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych, takie jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem KDd4 oraz na części terenu oznaczonego symbolem KDd6 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy B ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, o której mowa w § 7 ust. 2;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: KDd6, KDd7 obowiązują ograniczenia wynikające z ustalenia strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji oraz otoczenia zabytku, o której mowa w § 7 ust. 3;
- 3) na części terenu oznaczonego symbolem KDd9 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy OW ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7 ust. 6 i 7;
- 4) na części terenu oznaczonego symbolem KDd3 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowiska archeologicznego oraz wyznaczenia strefy OW ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o których mowa w § 7 ust. 5-7.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno - inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu, w tym realizację jednostronnie

chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej,
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

**§ 30. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW1** do **KDW5**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi wewnętrzne**, niezaliczane do żadnej z kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu i posiadające podłączenie do drogi publicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – na terenie oznaczonym symbolem KDW1 obowiązuje urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na części terenu oznaczonego symbolem KDW5 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy OW ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, o której mowa w § 7 ust. 6 i 7.

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

- 1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających należy przyjmować zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu, oraz nie może być mniejsza niż:
  - a) 12 m na terenie oznaczonym symbolem KDW1,
  - b) 10 m na terenach oznaczonych symbolami: KDW3, KDW4,
  - c) 6,5 m na terenie oznaczonym symbolem KDW2;
- 2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika;
- 3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i obiektów małej architektury;
- 5) w przypadku dokonania innego podziału nieruchomości, niż proponowany na rysunku planu, na terenie oznaczonym symbolem KDW2 dopuszcza się, przy zachowaniu zasady dostępności wszystkich działek budowlanych do drogi publicznej lub wewnętrznej mającej podłączenie do drogi publicznej:
  - a) zmianę przebiegu drogi wewnętrznej,
  - b) odstąpienie od jej realizacji.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

**§ 31. 1. Ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - obiekty i urządzenia elektroenergetyczne;
- 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektu objętego ochroną konserwatorską, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 2 i 4.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 32. 1. Ustala się **teren urządzeń zaopatrzenia w wodę**, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - budynki i urządzenia zaopatrzenia w wodę;
- 2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę istniejących budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 33. W zakresie objętym ustaleniami niniejszej uchwały, w granicach określonych w § 1 ust. 3, tracą moc obowiązującą ustalenia:

- 1) „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsiach Rozmierz, Roźniatów, Kalinowice, Kalinów”, przyjętej uchwałą Nr IX/128/2003 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 23 kwietnia 2003r., ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 18 czerwca 2003r. Nr 47, poz. 1005;
- 2) „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla terenów zabudowy mieszkaniowej (byłe szkoły) we wsiach Osiek, Warmatówice, Grodzisko, Kalinów, Kalinowice”, przyjętej uchwałą Nr V/23/03 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 stycznia 2003r., ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 7 marca 2003r. Nr 15, poz. 392.

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

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich.

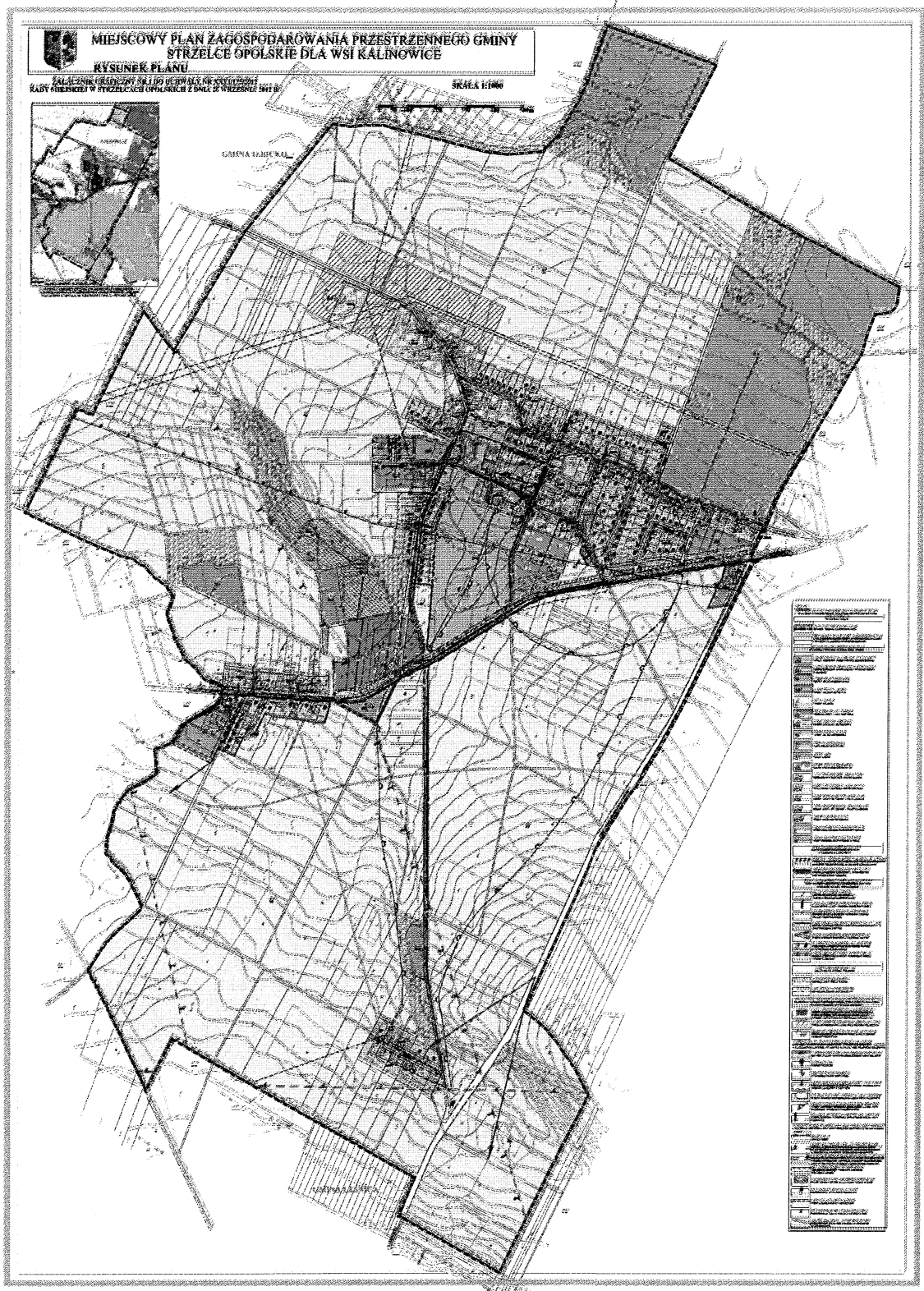


Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Strzelcach  
Opolskich

**Bogusław Farion**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVI/175/2012  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia 26 września 2012 r.





**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kalinowice**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 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 Kalinowice”, wniesione w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwaną dalej ustawą.

**§ 2.** W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kalinowice” w dniach od 26 marca 2012r. do 24 kwietnia 2012r. oraz w wyznaczonym terminie do dnia 8 maja 2012r. złożone zostały następujące uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza:

- 1) uwaga dotycząca rozszerzenia zapisów o dopuszczenie upraw polowych na działce ozn. nr ewid. gruntu 104/1 (poz. 1 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza);
- 2) uwaga dotycząca przeznaczenia działki ozn. nr ewid. gruntu 318 pod budowę chlewni wraz z budowlami towarzyszącymi (poz. 2 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza);
- 3) uwaga dotycząca zwiększenia obsady hodowli zwierząt do 120 DJP na działkach ozn. nr ewid gruntu: 24/1, 24/3, 24/4, 25 (poz. 3 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza).

**§ 3.** Burmistrz Strzelce Opolskich, po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego, w dniu 18 maja 2012r. dokonał rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy, odrzucając w całości uwagi, o których mowa w § 2 pkt 1, 2, 3. Jednocześnie skierował odrzucone uwagi do rozpatrzenia przez Radę Miejską.

**§ 4.** W wyniku ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kalinowice” w dniach od 16 lipca 2012r. do 13 sierpnia 2012r. oraz w wyznaczonym terminie do dnia 27 sierpnia 2012r. nie wpłynęły uwagi do projektu planu. W związku z brakiem uwag wniesionych podczas ponownego wyłożenia do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**§ 5.** Po rozpatrzeniu sprawy i zapoznaniu się z rozstrzygnięciem Burmistrza, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich postanawia:

- 1) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2 pkt 1, dotyczącą rozszerzenia zapisów o dopuszczenie upraw polowych na działce ozn. nr ewid. gruntu 104/1. Przedmiotowa działka znajduje się w obrębie terenu zieleni urządzonej ZP1 i jest częścią Parku Krajobrazowego w zespole dworsko-folwarcznym, wpisanym do rejestru zabytków nr A-138/86 z 1986r. Tekst planu dopuszcza na tym terenie prowadzenie łąk, pastwisk, ogrodów i sadów, które uzupełniają bądź wzbogacają funkcję parkową. Uprawy polowe w obszarze zabytkowego Parku Krajobrazowego mogą wpłynąć niekorzystnie na jego estetykę. Dopuszczenie upraw polowych może utrudnić bądź uniemożliwić prowadzenie ewentualnych działań rewitalizacyjnych na terenie parku;
- 2) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2 pkt 2, dotyczącą przeznaczenia działki ozn. nr ewid. gruntu 318 pod budowę chlewni wraz z budowlami towarzyszącymi. Zgodnie z dokumentem Studium, przedmiotowa działka stanowi część systemu ekologicznego o znaczeniu lokalnym, w obszarze którego zakazuje się lokalizowania zabudowy, zaś wszelkie działania zmierzają do odbudowy powiązań ekologicznych izolowanych zespołów leśnych z korytarzami i sięgaczami o ekologicznym znaczeniu lokalnym (w tym wypadku z projektowanym użytkiem ekologicznym „Oczko wodne”). Planowaną budowę chlewni dopuszczono na działce nr 39, o którą wnioskował składający uwagę;

3) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2 pkt 3, dotyczącą zwiększenia obsady hodowli zwierząt do 120 DJP na działkach ozn. nr ewid. gruntu: 24/1, 24/3, 24/4, 25. Przedmiotowe działki znajdują się w obrębie terenu zabudowy zagrodowej RM3, z dopuszczoną produkcją zwierzęcą do obsady 60 DJP. Zwiększenie produkcji zwierzęcej do obsady 120 DJP kwalifikowałoby tę inwestycję do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – znacznie zwiększyłyby jej uciążliwość. Ponieważ przedmiotowe działki znajdują się w centralnej części wsi Kalinowice, zaś w niedalekim sąsiedztwie występują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - w celu uniknięcia ewentualnych konfliktów postanawia się nie zwiększać obsady hodowli zwierząt.

Planowaną budowę chlewni dopuszczono na działce nr 39, o którą wnioskował składający uwagę.

**§ 6.** Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciem Burmistrza zostały załączone do dokumentacji formalno-prawnej planu miejscowego.

**§ 7.** Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje skutków polegających na konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy.

**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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2010r. Nr 80, poz. 526 z późn. zm.), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Zgodnie z ustaleniami zawartymi w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kalinowice”, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie sieci wodociągowej;
- 2) budowie ulic wraz z chodnikami;
- 3) odszkodowaniu za grunty nabyte pod drogi gminne.

**§ 2.** Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Kalinowice”, inwestycje, o których mowa w § 1, polegać będą na:

- 1) budowie sieci wodociągowej o długości ok. 1660 m;
- 2) budowie ulic wraz z chodnikami o łącznej powierzchni ok. 4745 m<sup>2</sup>;
- 3) odszkodowaniu za grunty nabyte pod drogi gminne o powierzchni ok. 6325 m<sup>2</sup>.

**§ 3. 1.** Szacunkowy koszt wykonania elementów wymienionych w § 2 wyniesie:

- 1) budowa sieci wodociągowej – ok. 441,6 tys. zł;
- 2) budowa ulic i chodników – ok. 2078,9 tys. zł;
- 3) odszkodowania za grunty nabyte pod drogi gminne - ok. 172 tys. zł.

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

3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.