

**UCHWAŁA NR X/42/2011
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH**

z dnia 25 maja 2011 r.

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

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, Nr 223, poz.1458, z 2009r. Nr 52, poz.420 i Nr 157, poz.1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz.142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz.675) oraz art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z 2004r. Nr 6, poz.41 i Nr 141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz.954 i Nr 130, poz.1087, z 2006r. Nr 45, poz.319 i Nr 225, poz.1635, z 2007r. Nr 127, poz.880, z 2008r. Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz.1237 i Nr 220, poz.1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz.124, Nr 75, poz.474, Nr 106, poz.675, Nr 119, poz.804, Nr 130, poz.871, Nr 149, poz.996 i Nr 155, poz.1043), w związku z Uchwałą Nr XXXII/266/09 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z 25 lutego 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Rozmierka, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie", uchwalonym Uchwałą Nr XXIX/251/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 grudnia 2008r., **Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Rozmierka, zwany dalej "planem".

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały, zwany dalej "rysunkiem planu".

3. 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.

4. 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 (Dz. U. Nr 80, poz.717 ze zmianami):

1) podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

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

2) wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości;

3) wymagające określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

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

1) oznaczenia ogólne:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) granice obrębu ewidencyjnego wsi Rozmierka;

2) przeznaczenie terenów:

- a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- b) 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;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską,
- b) granica strefy ochrony konserwatorskiej,
- c) stanowiska archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji,
- d) granica strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązujące linie zabudowy,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- c) miejsce zmiany typu linii zabudowy;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków,
 - b) stanowiska archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji, wpisane do rejestru zabytków,
 - c) granice terenów zamkniętych,
 - d) strefa ochrony pośredniej wewnętrznej ujęcia wody,
 - e) strefa ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) rezerwa terenu pod drogę publiczną – obwodnicę wsi Rozmierka w ciągu drogi powiatowej nr 1807 O,
 - b) strefa dopuszczalnej lokalizacji budowli rolniczych,
 - c) tereny dróg publicznych wraz z otoczeniem, dla których określono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niebędące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 15kV;
 - 2) orientacyjne podziały geodezyjne;
 - 3) zarys linii rozgraniczających układu komunikacyjnego przyległego do obszaru planu.
3. Oznaczenia wymienione w ust.2 posiadają charakter informacyjny.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci budynku oraz symetrii układu głównych połaci;
- 2) **elewacja frontowa** – ściana budynku wraz ze wszystkimi 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) **kąt nachylenia połaci dachowych** – kąt mieszczący się w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały, jednakowy dla głównych połaci dachowych budynku;
- 5) **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;
- 6) **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;

- 7) **obiekty i urządzenia gospodarki rolnej** – obiekty i urządzenia budowlane związane z prowadzeniem gospodarki polowej, hodowlanej i ogrodniczej, w tym: silosy, płyty gnojowe itp.;
- 8) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne oraz obiekty małej architektury;
- 9) **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 budynki/obiekty mogą być zlokalizowane poza obowiązującą linią zabudowy;
- 10) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w §1 uchwały;
- 11) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia, mierzonego w przekroju poziomym budynku na wysokości 1m;
- 12) **produkcja zwierzęca** – chów i hodowla zwierząt w celach handlowych oraz w skali przekraczającej potrzeby konsumpcyjne i użytkowe rodzinnego gospodarstwa rolnego;
- 13) **przepisy odrębne** – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem, oraz prawo Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 14) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 15) **przeznaczenie równorzędne** – rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych, dopuszczone przepisami szczegółowymi uchwały;
- 16) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 17) **stawka procentowa** – jednorazowa opłata ustalona w planie, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 18) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 19) **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;
- 20) **usługi ponadpodstawowe** – usługi o zakresie szerszym niż bezpośrednia obsługa potrzeb mieszkańców wsi w dziedzinach, o których mowa w pkt. 19, a także, takich jak: hotelarstwo, agroturystyka, sport i rekreacja, handel hurtowy lub inne o podobnym charakterze;
- 21) **usługi publiczne** – obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych w dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, w szczególności z zakresu

administracji, oświaty i wychowania, ratownictwa, porządku publicznego, łączności oraz kultury i sztuki;

- 22) **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;
- 23) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – procentowy stosunek powierzchni biologicznie czynnej na danym terenie lub działce budowlanej do powierzchni tego terenu lub działki budowlanej;
- 24) **wskaźnik powierzchni zabudowy działki (intensywność zabudowy)** – procentowy stosunek powierzchni zabudowy, tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na danym terenie lub działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub rzutu poziomego, do powierzchni tego terenu lub działki budowlanej;
- 25) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektu mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnosząca się do kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego lub pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego, i/lub wyrażona w ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem.

§ 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 wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**;
- 4) tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 5) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;
- 6) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 7) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 8) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 9) tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym, oznaczone na rysunku planu symbolem **RU**;
- 10) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**;
- 11) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 12) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 13) teren drogi publicznej – droga główna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 14) tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;

- 15) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 17) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDR**;
- 18) tereny urządzeń obsługi transportu kolejowego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**;
- 19) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 20) 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 ogólne 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 w zakresie bieżącej konserwacji 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 0,8m, natomiast części budynku, takie jak: balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 1,5m, lecz nie dalej niż do wyznaczonej w planie linii rozgraniczającej;
- 6) dla obiektów i budynków, których budowa rozpoczęła się przed wejściem w życie planu lecz nie została ukończona, a które przekraczają wyznaczoną w planie linię zabudowy, dopuszcza się kontynuację budowy na warunkach określonych w wydanym pozwoleniu na budowę; rozbudowę obiektów należy prowadzić zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 7) budynki na działce budowlanej należy sytuować w nawiązaniu do zabudowy zlokalizowanej na działce sąsiedniej;
- 8) w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej, obowiązuje zasada zachowania symetrii podstawowych elementów rozplanowania rzutu obiektu, układu elewacji (rozplanowania i proporcji otworów okiennych) oraz jednakowej geometrii dachu;

9)w odniesieniu do istniejącej zabudowy bliźniaczej, ustalenia, o których mowa w pkt.8 obowiązują jedynie w przypadku:

- a) gdy jeden z segmentów budynku bliźniaczego istnieje, a drugi jest do niego dobudowywany,
- b) przebudowy, rozbudowy lub odbudowy budynku bliźniaczego, która obejmuje zmianę podstawowych elementów rozplanowania rzutu obiektu, układu elewacji (rozplanowania i proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz geometrii dachu w zakresie, który umożliwia doprowadzenie do spójności rozwiązań architektonicznych w obydwu segmentach;

10)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 2,20m.

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: wysokość zabudowy, gabaryty obiektów, kształt dachów i elewacji;
- 3)wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: wskaźniki powierzchni zabudowy działki, wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania.

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

- 1)zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 2)na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MU, MW, U, RM, UP, z zastrzeżeniem pkt.3, 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;
- 3)dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 4)uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać na granicy własności terenu wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych;
- 5)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;

6) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;

7) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu:

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

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

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

1) uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomych, wpisanych do rejestru zabytków, wobec których obowiązują przepisy odrębne:

a) dwór, ul.Strzelecka 51 – nr rej.: 1046/65 z 02.06.1965r.,

b) spichlerz dworski, ul.Strzelecka 51 – nr rej.: 881/64 z 15.05.1964r.;

2) wobec zabytków, o których mowa w pkt.1, prowadzenie wszelkich prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych wymaga uzgodnienia z organem właściwym do spraw ochrony zabytków na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) określa się ochronę zabytków nieruchomych, objętych ochroną konserwatorską, oznaczonych na rysunku planu:

a) kapliczka z dzwonnica, ul.Strzelecka,

b) kurnik, ul.Strzelecka 48,

c) dom, ul.Strzelecka 48,

d) stodoła, ul.Strzelecka 48,

e) dawna karczma (obecnie restauracja „Pod Starym Kasztanem”), ul.Strzelecka 50,

f) obora, ul.Strzelecka 52,

g) dom, ul.Strzelecka 52,

h) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul.Strzelecka 37,

i) zabudowania gospodarcze, ul.Strzelecka,

j) dawna kuźnia, ul.Strzelecka 41,

k) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul.Strzelecka 49,

l) kapliczka słupowa w zespole dworsko-folwarcznym, ul.Strzelecka 51,

m) obora w zespole dworsko-folwarcznym, ul.Strzelecka 51,

n) oficyna w zespole dworsko-folwarcznym, ul.Strzelecka 51a i 51b,

o) czworak w zespole dworsko-folwarcznym, ul.Strzelecka 51c,

p) dom, ul.Strzelecka 17,

q) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul.Strzelecka 11,

- r) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul.Jemielnicka 43,
 - s) stodoła, ul.Jemielnicka 43,
 - t) pomnik krzyża, ul.Strzelecka,
 - u) obora, ul.Leśna 8,
 - v) dom, ul.Jemielnicka 4,
 - w) szkoła, ul.Szkolna 3;
- 4)wobec zabytków, o których mowa w pkt.3, w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych obowiązują następujące ustalenia:
- a) wymagane jest utrzymanie dotychczasowej formy, bryły, zastosowanych materiałów oraz geometrii i kształtu dachu, z zastrzeżeniem lit.b,
 - b) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym: budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych elewatorów windowych,
 - c) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną,
 - d) należy zachować oryginalną architekturę elewacji oraz detale architektoniczne,
 - e) 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,
 - f) 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,
 - g) zmiana bryły i elewacji związanej z obiektami wymaga uzgodnienia z organem właściwym do spraw ochrony zabytków na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - h) 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 ewidencji zabytków po wejściu w życie planu, powinna być realizowana na zasadach określonych w pkt.4.
2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach, której określa się następujące zasady:
- 1)obowiązuje zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, placów, linii zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych i zespołów zabudowy oraz kompozycję zieleni;
 - 2)nowo lokalizowana zabudowa oraz obiekty małej architektury powinny harmonizować z otoczeniem, nawiązując formami architektonicznymi i kompozycyjnymi do historycznych budynków w obrębie zespołu dworskiego – 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)dopuszcza się modernizację i adaptację istniejących budynków do współczesnych funkcji.
3. Uwzględnić należy następujące stanowiska archeologiczne:

1) wpisane do rejestru zabytków, których lokalizację określono na rysunku planu:

- a) nr 1 punkt osadniczy, V okres epoki brązu – okres halsztacki, wczesne średniowiecze, średniowiecze, nr rej. A-856/89,
- b) nr 7 punkt osadniczy, cmentarzysko – epoka kamienia, V okres epoki brązu - okres halsztacki, wczesne średniowiecze, nr rej. A-342/72,
- c) nr 22 osada, punkt osadniczy – epoka brązu - okres halsztacki C, XIV-XVw., nr rej. A-851/89;

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

- a) nr 2 punkt osadniczy, osada – epoka kamienia, okres halsztacki,
- b) nr 3 punkt osadniczy – mezolit, pradzieje, XIV-XVw.,
- c) nr 4 punkt osadniczy – XIVw.,
- d) nr 8 punkt osadniczy – kultura łużycka, XIV-XVw.,
- e) nr 9 osada kultury łużyckiej,
- f) nr 10 osada, punkt osadniczy – wczesne średniowiecze, XIV-XVw.,
- g) nr 20 punkt osadniczy – XI-XIIw., XIV-XVw.,
- h) nr 21 osada, punkt osadniczy – wczesne średniowiecze, XIV-XVw.,
- i) nr 24 punkt osadniczy - pradzieje, XIV-XVw.,
- j) nr 26 punkt osadniczy – pradzieje, XIV-XVw., nowożytność,
- k) nr 27 osada, punkt osadniczy – kultura łużycka, XIV-XVw.,
- l) nr 28 osada – okres wpływów rzymskich;

3) ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych o nieokreślonej i nieustalonej lokalizacji:

- a) nr 11 ślad osadnictwa – XII-XIVw.,
- b) nr 12 ślad osadnictwa,
- c) nr 13 ślad osadnictwa – epoka kamienia,
- d) nr 14 ślad osadnictwa – epoka kamienia,
- e) nr 15 cmentarzysko,
- f) nr 16 ślad osadnictwa – neolit,
- g) nr 17 ślad osadnictwa – epoka kamienia,
- h) nr 18 obozowisko – mezolit.

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

5. Ustala się następujące zasady ochrony zabytków archeologicznych, o których mowa w ust.3 i 4 – prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych 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-1, KDG-2, KDL-1, KDL-2, KDD-1 do KDD-9;**
- 2) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **UP-1, UP-2, UP-3;**
- 3) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US;**
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP-1, ZP-2, ZP-3.**

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) otoczenie terenu usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP-5;**
- 3) otoczenie terenu usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U-3.**

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

- 1) na obiektach zabytkowych objętych ochroną konserwatorską, których elewacje stanowią zamknięcie przestrzeni publicznej, dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów lub tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w tym obiekcie;
- 2) dla tablic informacyjnych, umieszczanych w strefie wejściowej budynku, obowiązują: zgrupowanie w pionie lub poziomie, jednakowe wymiary i jednakowe tło;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów reklamowych w pasie międzyzimsowym, nad parterem obiektu;
- 4) 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;
- 5) obowiązuje wyposażenie terenu w obiekty małej architektury o wysokich walorach estetycznych, takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki;
- 6) 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 niepogarszający 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, ustanowiona decyzją Urzędu Wojewódzkiego w Opolu z dnia 28.10.1997r., nr OS-III-6210/129/97/mk./,
 - b) strefa ochrony pośredniej wewnętrznej ujęcia wody dla wodociągu Cementowni „Strzelce Opolskie”, ustanowiona decyzją Urzędu Wojewódzkiego w Opolu z dnia 7.05.1997r., nr OS-III-6210/7/97/wj./;
- 2) dla stref, o których mowa w pkt.1 obowiązują zakazy i ograniczenia, wynikające z wydanych decyzji administracyjnych.

§ 10. 1. Ustala się następujące ogólne zasady i warunki podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:

- 1) podziału na działki budowlane należy dokonywać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych uchwały, odpowiednio dla poszczególnych terenów;
- 2) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w przepisach szczegółowych uchwały dla działek, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały są zabudowane lub posiadają wcześniej ustalone podziały nieruchomości;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.

2. Dopuszcza się odstępstwo od określonych w ustaleniach szczegółowych planu zasad lub zakazu podziału w przypadku, gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami.

3. 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 poszczególnego terenu.

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – wyznacza się rezerwę terenu pod drogę publiczną – obwodnicę wsi Rozmierka w ciągu drogi powiatowej nr 1807 O, dla której ustala się:

- 1) do czasu ustalenia terminu realizacji drogi publicznej:
 - a) dopuszcza się wykorzystanie terenu zgodnie z obecnym użytkowaniem,
 - b) zakazuje się lokalizacji uzbrojenia technicznego, trwałych obiektów budowlanych i nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej o charakterze magistralnym, pod warunkiem uzgodnienia ich przebiegu z zarządcą drogi.

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

- 1) sieci uzbrojenia technicznego można sytuować w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy terenu;
- 2) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg;
- 3) stacje transformatorowe należy lokalizować jako obiekty wolnostojące; w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci po uprzednim sprawdzeniu ich stanu technicznego;

- 6)w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi, a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci;
- 7)wprowadza się wymóg zapewnienia dróg pożarowych do obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1)dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej 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 należy pozostawić pasy wolne od drzew, gałęzi, konarów i krzewów o szerokości, licząc od osi linii z każdej jej strony:
 - a) dla linii 15kV – pas o szerokości 8m,
 - b) dla linii 0,4kV – pas o szerokości 3m;
- 5)dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci na zasadach i warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 6)dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora;
- 7)zakazuje się w obszarze objętym planem lokalizacji elektrowni wiatrowych, za wyjątkiem domowych elektrowni wiatrowych, o wysokości nie przekraczającej 15m do piasty na terenach oznaczonych symbolami: **RM-1, RM-12.**

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)dopuszcza się budowę, rozbudowę lub budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
- 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 do miejskiej oczyszczalni ścieków w Strzelcach Opolskich;
- 3)odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora do miejskiej oczyszczalni ścieków w Strzelcach Opolskich;

4) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone 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.

8. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w gaz**:

1) dopuszcza się budowę sieci gazowej średniego ciśnienia w sposób nie kolidujący 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**:

1) dopuszcza się rozbudowę istniejącej lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach rolnych (R) oraz przemysłowych (P), przy czym odległość urządzenia od terenu, na którym plan przewiduje lokalizację obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, musi być większa niż zasięg ponadnaratywnego oddziaływania określony w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz nie mniejsza niż 100m.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 13. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN-1 do MN-28, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające:

- a) usługi podstawowe, rozumiane jako lokale wbudowane będące częścią budynku przeznaczenia podstawowego; powierzchnia użytkowa usług zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
- b) zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-1, MN-4, MN-8, MN-9, MN-11, MN-16, MN-18, MN-22, MN-23, MN-24, MN-25,
- c) terenowe urządzenia rekreacyjne na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN-9,
- d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: MN-2, MN-3, MN-5, MN-6, MN-7, MN-9, MN-10, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-17, MN-19, MN-20, MN-21, MN-22, MN-26, MN-27, MN-28 obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: MN-1, MN-4, MN-8, MN-11, MN-16, MN-18, MN-23, MN-24, MN-25 obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-1, MN-11, MN-16, MN-22, MN-23, MN-24, MN-25 dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 5 DJP;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-8, MN-9 dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 10 DJP.

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

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-8, MN-9 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w §7 ust.1, pkt.3 i 4;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-25, MN-26, MN-28 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowisk archeologicznych oraz wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o których mowa w §7 ust.3, 4 i 5.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) 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, z zastrzeżeniem ustaleń dla zabytków nieruchomych, objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w ust.3, pkt.1;
- 3)w zakresie kształtowania dachów ustala się:
- a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-8, MN-9, MN-13, MN-15, MN-16, MN-17, MN-20, MN-21, MN-22, MN-23, MN-24, MN-25 kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30°-45°,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami: MN-6, MN-7, MN-10, MN-11, MN-12, MN-14, MN-18, MN-19, MN-26, MN-27, MN-28 kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 20°-45°,
 - d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - e) obowiązek stosowania dachówki cementowej, ceramicznej lub ich imitacji;
- 4)dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt.3 dla elementów budynków mieszkalnych, takich jak: wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.;
- 5)w zakresie wysokości zabudowy ustala się:
- a) na terenach oznaczonych symbolami: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-8, MN-9, MN-11 do MN-25 wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: MN-6, MN-7, MN-10, MN-26, MN-27 MN-28 wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 6)dopuszcza się nadbudowę dachu na istniejących budynkach z dachem płaskim z zastrzeżeniem pkt 5;
- 7)ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:
- a) forma architektoniczna nowych budynków powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej działce,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: MN-1, MN-8, MN-9, MN-11, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-22, MN-23, MN-24, MN-25, MN-26 dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami: MN-2, MN-3, MN-5, MN-6, MN-7, MN-10, MN-12, MN-15, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21, MN-26, MN-27, MN-28 dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,
 - d) na terenach oznaczonych symbolami: MN-2, MN-3, MN-5, MN-6, MN-7, MN-10, MN-12, MN-15, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21, MN-26, MN-27, MN-28 dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego, nie licząc garażu,

e) zakazuje się lokalizowania budynków w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,

f) na terenach oznaczonych symbolami: MN-2, MN-3, MN-5, MN-6, MN-7, MN-10, MN-12, MN-15, MN-17, MN-18, MN-21, MN-26, MN-27, MN-28 wysokość zabudowy do 3,6m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 30°-45°, dopuszcza się wysokość do 5,5m,

g) na terenach oznaczonych symbolami: MN-1, MN-4, MN-8, MN-9, MN-11, MN-13, MN-14, MN-16, MN-22, MN-23, MN-24, MN-25 wysokość zabudowy do 6m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 30°-45°, dopuszcza się wysokość do 10m;

8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi:

a) 35% na terenach oznaczonych symbolami: MN-1, MN-3, MN-8, MN-9, MN-11, MN-15, MN-16, MN-17, MN-21 do MN-27,

b) 30% na terenach oznaczonych symbolami: MN-2, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-10, MN-12, MN-13, MN-14, MN-18, MN-19, MN-20, MN-28;

9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:

a) 30% na terenach oznaczonych symbolami: MN-1, MN-3, MN-8, MN-9, MN-11, MN-15, MN-16, MN-17, MN-21 do MN-27,

b) 40% na terenach oznaczonych symbolami: MN-2, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-10, MN-12, MN-13, MN-14, MN-18, MN-19, MN-20, MN-28 .

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

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 18m,

b) dla zabudowy bliźniaczej – 14m;

2) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 700m² ;

3) maksymalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 2000m² ;

4) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 350m² ;

5) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów;

6) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w §10.

6. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – na terenach oznaczonych symbolami: MN-13, MN-14 obowiązują ograniczenia, o których mowa w §11, wynikające z wyznaczenia rezerwy terenu pod drogę publiczną – obwodnicę wsi Rozmierka w ciągu drogi powiatowej nr 1807 O.

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

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego;

2) należy zapewnić następującą minimalną ilość miejsc parkingowych w granicach nieruchomości (wliczając miejsca parkingowe w garażach):

a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

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

8. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 14. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MW-1, MW-2, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) uzupełniające:

a) usługi podstawowe zlokalizowane w parterze budynków przeznaczenia podstawowego,

b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne,

c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

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

1) obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w §7 ust.1, pkt.3 i 4;

2) obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §7 ust.2.

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

1) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działek;

2) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych oraz 15m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;

3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

a) obowiązek stosowania dachów stromych, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,

b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°-45°,

c) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji,

d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;

4) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:

a) dopuszcza się lokalizację jednego garażu przypadającego na jedno mieszkanie w budynku wielorodzinnym,

b) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,

- c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek,
 - d) zakazuje się lokalizowania budynków w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
 - e) wysokość zabudowy do 5,5m;
- 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt.3, dla elementów budynków mieszkalnych i usługowych, takich jak: wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi:
- a) 30% na terenie oznaczonym symbolem **MW-1**,
 - b) 70% na terenie oznaczonym symbolem **MW-2**;
- 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) 35% na terenie oznaczonym symbolem **MW-1**,
 - b) 10% na terenie oznaczonym symbolem **MW-2**.

5. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów;
- 2) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w §10.

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

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **MW-1** należy zapewnić następującą minimalną ilość miejsc parkingowych w granicach nieruchomości (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² 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: **MU-1**, **MU-2**, **MU-3**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi podstawowe, ponadpodstawowe, rozumiane jako lokale wbudowane będące częścią budynku mieszkalnego lub obiekty wolnostojące;

2) uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie oznaczonym symbolem **MU-1**,
- b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem MU-3, w przypadku przywrócenia ruchu kolejowego, obowiązuje stosowanie rozwiązań minimalizujących uciążliwości od terenu kolejowego, takie 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 – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MU-1 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w §7 ust.1, pkt.3 i 4, oraz ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §7 ust.2.

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

- 1) 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;
- 2) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym oraz zwartym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek;
- 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°-45°; w przypadku połaci dachowych przekraczających kąt nachylenia 45°, dopuszcza się ich utrzymanie,
 - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - d) obowiązek stosowania dachówki cementowej, ceramicznej lub ich imitacji;
- 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt.4 dla elementów budynków przeznaczenia podstawowego, takich jak: wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.;
- 6) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 7) dopuszcza się nadbudowę dachu na istniejących budynkach z dachem płaskim z zastrzeżeniem pkt.6;
- 8) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) forma architektoniczna nowych budynków powinna nawiązywać do formy budynku przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na tej działce,
 - b) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,

- c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek,
- d) zakazuje się lokalizowania budynków w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
- e) na terenie oznaczonym symbolem **MU-1** wysokość zabudowy do 5m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 30°-45° dopuszcza się wysokość do 10m,
- f) na terenach oznaczonych symbolami: **MU-2, MU-3**, wysokość zabudowy do 3,6m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 30°-45°, dopuszcza się wysokość do 5,5m;

9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi:

- a) 90% na terenie oznaczonym symbolem **MU-1**,
- b) 35% na terenach oznaczonych symbolami: **MU-2, MU-3**;

10) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:

- a) 10% na terenie oznaczonym symbolem **MU-1**,
- b) 35% na terenach oznaczonych symbolami: **MU-2, MU-3**;

11) nasadzenia zieleni położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów;

2) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w §10.

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

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego;

2) na terenach oznaczonych symbolami: **MU-2, MU-3** należy zapewnić następującą minimalną ilość miejsc parkingowych w granicach nieruchomości (wliczając miejsca parkingowe w garażach):

- a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
- b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
- c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30m² 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%.

§ 16. 1. Ustala się **tereny usług komercyjnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U-1 do U-6**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) usługi podstawowe, ponadpodstawowe,
- b) usługi rzemiosła na terenach oznaczonych symbolami: **U-2, U-4**,

- c) budynki i urządzenia obsługujące linię kolejową nr 175, relacji Strzelce Opolskie-Fosowskie-Kluczbork, na terenie oznaczonym symbolem U-5,
- d) magazynowanie odpadów na terenie oznaczonym symbolem U-2;

2) uzupełniające:

- a) usługi publiczne na terenach oznaczonych symbolami: U-2 do U-6,
- b) parkingi terenowe,
- c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: U-1, U-3, U-4, U-6 obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: U-2, U-5, w przypadku przywrócenia ruchu kolejowego, obowiązuje stosowanie rozwiązań minimalizujących uciążliwości od terenu kolejowego, takie jak: zastosowanie ekranu akustycznego lub muru pełnego, zastosowanie okien i drzwi o wysokiej odporności akustycznej i nie przenoszących wibracji.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U-1 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w §7 ust.1, pkt.3 i 4, oraz ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §7 ust.2.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: U-1, U-2 dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działek oraz zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) 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;
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: U-1, U-2, U-4, U-6 dopuszcza się dachy płaskie,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: U-3, U-5, w przypadku budowy nowych budynków, obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego, i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20°-45°,
 - c) w przypadku stosowania dachu stromego obowiązuje użycie dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji,
 - d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;

- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi:
 - a) 60% na terenach oznaczonych symbolami: **U-1, U-3,**
 - b) 40% na terenach oznaczonych symbolami: **U-2, U-4, U-5, U-6;**
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - a) 10% na terenie oznaczonym symbolem **U-2,**
 - b) 20% na terenach oznaczonych symbolami: **U-4, U-5, U-6;**
- 7) nasadzenia zieleni położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku nasadzeń zieleni w sąsiedztwie przejazdów drogowo-kolejowych – z zachowaniem obszarów widoczności.

5. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 500m² ;
- 2) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów;
- 3) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w §10.

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

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego;
- 2) należy zapewnić następującą minimalną ilość miejsc parkingowych w granicach nieruchomości (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40m² 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 **U-3** do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie miejsc postojowych przyulicznych, zlokalizowanych na przylegających terenach oznaczonych symbolami: **KDD-4, KDG-1;**
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w §12.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 17. 1. Ustala się **tereny usług publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **UP-1** do **UP-5**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) usługi użyteczności publicznej w zakresie ratownictwa i porządku publicznego lub inne przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UP-1,**

b) usługi użyteczności publicznej w zakresie szkolnictwa, oświaty i wychowania lub inne przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **UP-2, UP-3**,

c) usługi użyteczności publicznej w zakresie kultu religijnego – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **UP-4, UP-5**;

2) uzupełniające:

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

b) usługi komercyjne, służące do wykonywania funkcji biurowych, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UP-3**,

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 i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **UP-2, UP-3** obowiązują zasady ochrony przed hałasem – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **UP-3, UP-4** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w §7 ust.1, pkt.3 i 4;

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **UP-1, UP-2** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §7 ust.2.

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

1) 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;

2) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych,

b) na terenach oznaczonych symbolami: **UP-4, UP-5** dopuszcza się indywidualne formy ukształtowania połaci dachowych z wyłączeniem dachów płaskich z zastrzeżeniem ustaleń dla zabytków nieruchomych, objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w ust.3, pkt.1,

- c) na terenach oznaczonych symbolami: **UP-1, UP-2, UP-3** kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
 - d) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UP-3**, dla nowych budynków o rozpiętości konstrukcji większej niż 15m, dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 15°-45°,
 - e) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji,
 - f) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;
- 3) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt.2 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków, takich jak: wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.;
- 4) w zakresie wysokości zabudowy ustala się:
- a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **UP-1, UP-2, UP-4** nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest: parter, piętro i poddasze użytkowe oraz nie więcej niż 12m,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UP-3** nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest: parter, piętro i poddasze użytkowe oraz nie więcej niż 16m;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi:
- a) 70% na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **UP-1, UP-2**,
 - b) 30% na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **UP-3, UP-5**,
 - c) 100% na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UP-4**;
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) 10% na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **UP-1, UP-2**,
 - b) 30% na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **UP-3, UP-5**.

5. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się dokonywania podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §10 ust.1, pkt.3 i ust.2.

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

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego;

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

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 18.1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, takie jak: boiska, place gier i zabaw;

2) uzupełniające:

a) parkingi terenowe,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §10 ust.1, pkt.3.

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

- 1)dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej oraz drogi transportu rolnego, do której przylega teren przeznaczenia podstawowego;
- 2)należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 10 miejsc postojowych;
- 3)wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w §12.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 19. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: **R-1 do R-21**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1)podstawowe – tereny gospodarki polowej, łąk i pastwisk, ogrodów, sadów;
- 2)uzupełniające:

a) budowle rolnicze z wyłączeniem budynków, na terenach oznaczonych symbolami: **R-1, R-2, R-20** w granicach wyznaczonej strefy dopuszczalnej lokalizacji budowli rolniczych,

b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R-2, R-6, R-8, R-9, R-10, R-12, R-14, R-20, R-21** obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowisk archeologicznych oraz wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §7 ust.3, 4 i 5.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – zakazuje się lokalizowania budynków.

4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – na terenach oznaczonych symbolami: **R-18, R-20** obowiązują ograniczenia, o których mowa w §11, wynikające z wyznaczenia rezerwy terenu pod drogę publiczną – obwodnicę wsi Rozmierka w ciągu drogi powiatowej nr 1807 O.

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

- 1)dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, wewnętrznych lub dróg transportu rolnego, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego;
- 2)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: **RM-1 do RM-13**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1)podstawowe – zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) równorzędne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach oznaczonych symbolami: **RM-2, RM-5, RM-6, RM-7, RM-10, RM-11, RM-12;**

3) uzupełniające:

a) obsługa produkcji w gospodarstwie rolnym na terenach oznaczonych symbolami: **RM-4, RM-8, RM-9,**

b) usługi podstawowe, ponadpodstawowe,

c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania 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) ogranicza się prowadzenie produkcji zwierzęcej do obsady, z zastrzeżeniem pkt.3:

a) 40 DJP na terenach oznaczonych symbolami: **RM-1, RM-2, RM-5, RM-8, RM-12,**

b) 10 DJP na terenach oznaczonych symbolami: **RM-3, RM-6, RM-7, RM-9, RM-10, RM-11, RM-13;**

3) dla istniejących gospodarstw dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej produkcji zwierzęcej.

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

1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **RM-4** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony, o której mowa w §7 ust.1, pkt.1 i 2;

2) na terenach oznaczonych symbolami: **RM-4, RM-5, RM-7, RM-10, RM-12** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w §7 ust.1, pkt.3, 4 i 5;

3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RM-4, RM-5, RM-6** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §7 ust.2;

4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **RM-6, RM-11, RM-12** obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowisk archeologicznych oraz wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o których mowa w §7 ust.3, 4 i 5.

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

1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat 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 ustala się:
- a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30°-45°,
 - c) dla budynków gospodarczych i inwentarskich o rozpiętości konstrukcji większej niż 15m dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 20°-45°,
 - d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - e) obowiązek stosowania dachówki cementowej, ceramicznej lub ich imitacji;
- 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt.4 dla wiat garażowych oraz dla elementów budynków mieszkalnych, takich jak: wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.;
- 6) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów;
- 7) w zakresie wysokości zabudowy ustala się:
- a) wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej lub inwentarskiej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 11m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 8) dopuszcza się nadbudowę dachu na istniejących obiektach z dachem płaskim;
- 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi 40%;
- 10) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%;
- 11) nasadzenia zieleni położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku nasadzeń zieleni w sąsiedztwie przejazdów drogowo-kolejowych z zachowaniem obszarów widoczności.

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

- 1) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000m² ;
- 2) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów;
- 3) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w §10.

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

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, drogi wewnętrznej lub dróg transportu rolnego, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego;
- 2) należy zapewnić następującą minimalną ilość miejsc parkingowych w granicach nieruchomości (wliczając miejsca parkingowe w garażach):

- a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² 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 obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym, oznaczone na rysunku planu symbolami: RU-1, RU-2, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) budynki, budowle rolnicze, obiekty i urządzenia gospodarki rolnej,
- b) produkcja rolna i usługi związane z działalnością i przetwórstwem rolniczym,
- c) zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenie oznaczonym symbolem **RU-2**;

2) uzupełniające:

- a) usługi podstawowe, ponadpodstawowe i usługi rzemiosła,
- b) parkingi terenowe,
- c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania 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) na terenie oznaczonym symbolem **RU-1**, w przypadku przywrócenia ruchu kolejowego, obowiązuje stosowanie rozwiązań minimalizujących uciążliwości od terenu kolejowego, takie jak: zastosowanie ekranu akustycznego lub muru pełnego, zastosowanie okien i drzwi o wysokiej odporności akustycznej i nieprzenoszących wibracji;
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **RU-2** ogranicza się prowadzenie produkcji zwierzęcej do obsady 12 DJP;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem **RU-2** od strony drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **KDD-1** (ul.1 Maja), obowiązuje wykonanie pasa zieleni izolacyjnej z wyłączeniem gatunków inwazyjnych, w tym zimozielonej o szerokości co najmniej 10m, z uwzględnieniem możliwości dojazdu do działki.

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działek oraz zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) 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;
- 3)w zakresie kształtowania dachów ustala się:
- a) należy stosować dachy strome, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **RU-1** dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - c) w przypadku stosowania dachu stromego obowiązuje użycie dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji,
 - d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;
- 4)wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 5)maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi 50%;
- 6)minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%;
- 7)nasadzenia zieleni położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1)wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów;
 - 2)obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w §10.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1)dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylegają tereny przeznaczenia podstawowego;
 - 2)należy zapewnić następującą minimalną ilość miejsc parkingowych w granicach nieruchomości (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - b) 1 miejsce na jedno mieszkanie;
 - 3)wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w §12.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.
- § 22. 1. Ustala się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem P, dla którego obowiązuje przeznaczenie:**
- 1)podstawowe:
 - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - b) usługi podstawowe, ponadpodstawowe i usługi rzemiosła,

c) obsługa produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;

2) uzupełniające:

- a) obiekty socjalne i administracyjne,
- b) urządzenia obsługi komunikacji, w tym stacje paliw,
- c) parkingi terenowe,
- d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska – ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

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

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów ujętych w rejestrze zabytków, o którym mowa w §7 ust.1, pkt.1 i 2;
- 2) obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w §7 ust.1, pkt.3 i 4;
- 3) obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §7 ust.2;
- 4) na części terenu obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowisk archeologicznych oraz wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w §7 ust.4 i 5.

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

- 1) w zakresie kształtowania elewacji obiektów 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;
- 2) ustala się wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 15m;
- 3) dla obiektów technologicznych, takich jak: kominy, silosy, dopuszcza się wysokość nie więcej niż 25m;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi 40%;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%.

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

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego;
- 2) należy zapewnić następującą minimalną ilość miejsc parkingowych w granicach nieruchomości (wliczając miejsca parkingowe w garażach) – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub administracyjno-socjalnych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w §12.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 23. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP-1, ZP-2, ZP-3**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona, o charakterze publicznym, rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze ozdobnym, ochronnym, izolacyjnym;
- 2) uzupełniające:
 - a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – nasadzenia zieleni położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku nasadzeń zieleni w sąsiedztwie przejazdów drogowo-kolejowych - z zachowaniem obszarów widoczności.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 24. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZL-1, ZL-2, ZL-3**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) tereny lasów,
 - b) dolesienie na terenie oznaczonym symbolem **ZL-3**;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, takie jak place gier i zabaw na terenie oznaczonym symbolem **ZL-3**,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem **ZL-3**.

2. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZL-1** obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowiska archeologicznego oraz wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, o których mowa w §7 ust.3, 4 i 5.

3. Dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg transportu rolnego, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 25. 1. Ustala się teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolami: **KDG-1, KDG-2**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **droga główna** w ciągu drogi powiatowej nr 1807 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 ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w §7 ust.1, pkt.3 i 4.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 25m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej, za zgodą zarządcy drogi;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) dopuszcza się podłączenia poszczególnych terenów przyległych do ulicy głównej, po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 26. 1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczony na rysunku planu symbolami: **KDL-1**, **KDL-2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi lokalne** w ciągu dróg powiatowych: nr 1822 O, nr 1821 O, 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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 15m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej, za zgodą zarządcy drogi;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) dopuszcza się podłączenia poszczególnych terenów przyległych do ulic lokalnych, po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 5) obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 27. 1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD-1** do **KDD-9**, 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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10m 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;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i obiektów małej architektury;
- 4) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 28. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW-1** do **KDW-6**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne nie zaliczane do żadnej z kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu i posiadające podłączenie do drogi publicznej.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 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) obowiązuje utrzymanie istniejącego dojazdu do posesji – drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW-6**.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 29. 1. Ustala się tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDR-1** do **KDR-7**, rozumiane jako wydzielone pasy terenu przeznaczone do obsługi transportowej rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz gospodarstw wiejskich.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od osi drogi.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 30. 1. Ustala się tereny urządzeń obsługi transportu kolejowego, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KK-1** do **KK-4**, dla których obowiązują następujące przeznaczenia:

1) podstawowe:

- a) budynki i urządzenia obsługujące linię kolejową nr 175, relacji Strzelce Opolskie-Fosowskie-Kluczbork,
- b) usługi podstawowe, ponadpodstawowe i usługi rzemiosła na terenie oznaczonym symbolem **KK-2**, w przypadku zaniechania przeznaczenia, o którym mowa w lit.a;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń,
- b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące warunki, zasady i standardy urządzania terenu:

- 1) wszelkie inwestycje muszą uwzględniać uciążliwości i zagrożenia pochodzące od linii kolejowej, związane ze wstrząsami i wibracjami, iskrzeniem, zadymieniem, możliwością skażenia terenu, hałasem, promieniowaniem elektromagnetycznym;
- 2) nasadzenia zieleni położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku nasadzeń zieleni w sąsiedztwie przejazdów drogowo-kolejowych – z zachowaniem obszarów widoczności.

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

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych i transportu rolnego, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w §12.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

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

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

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

- 1) w zakresie kształtowania elewacji obiektów 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;

2) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki.

3. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylega teren przeznaczenia podstawowego.

5. 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) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne, za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych;
- 3) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią.

3. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §10 ust.1, pkt.3.

4. Dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylega teren przeznaczenia podstawowego.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 33. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały obowiązuje dotychczasowy sposób ich zagospodarowania i użytkowania, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

§ 34. Do spraw nieuregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio przepisy odrębne.

§ 35. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelce Opolskich.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy Strzelce Opolskie.



Przewodniczący Rady
Miejskiej w Strzelcach
Opolskich

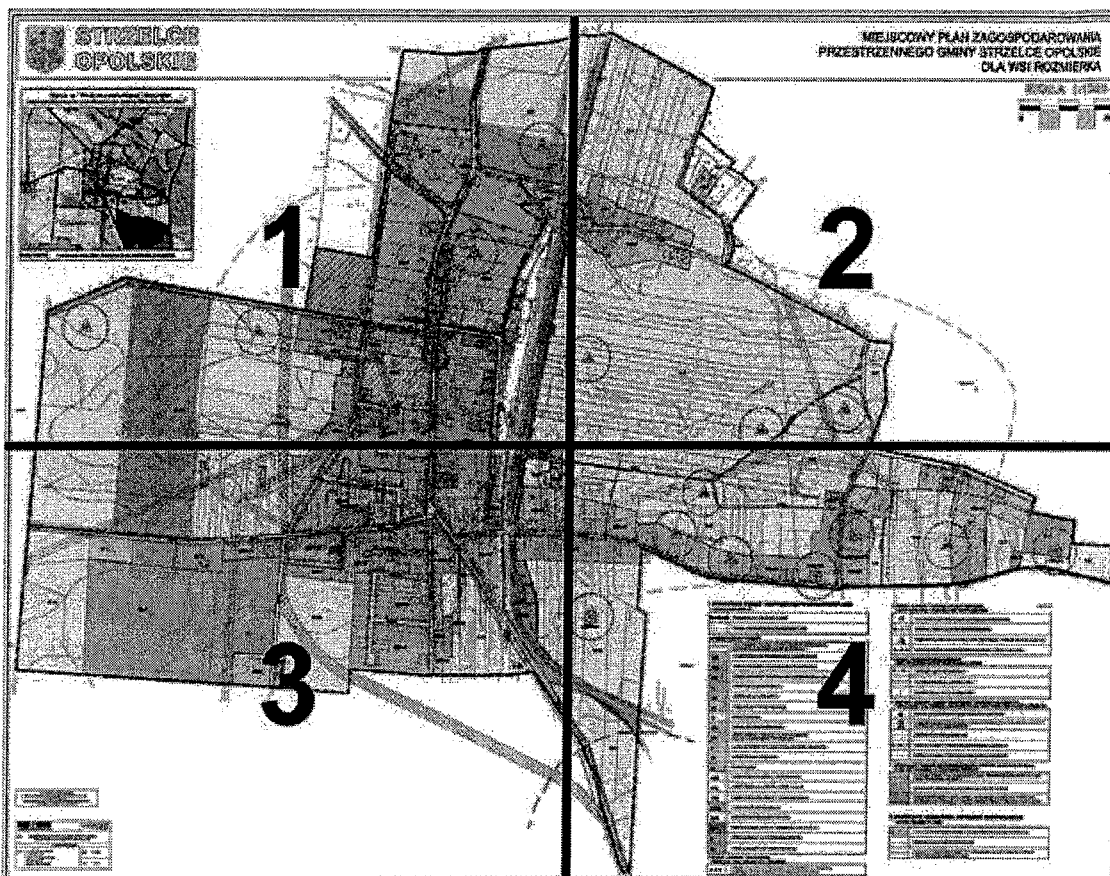
Farion

Bogusław Farion

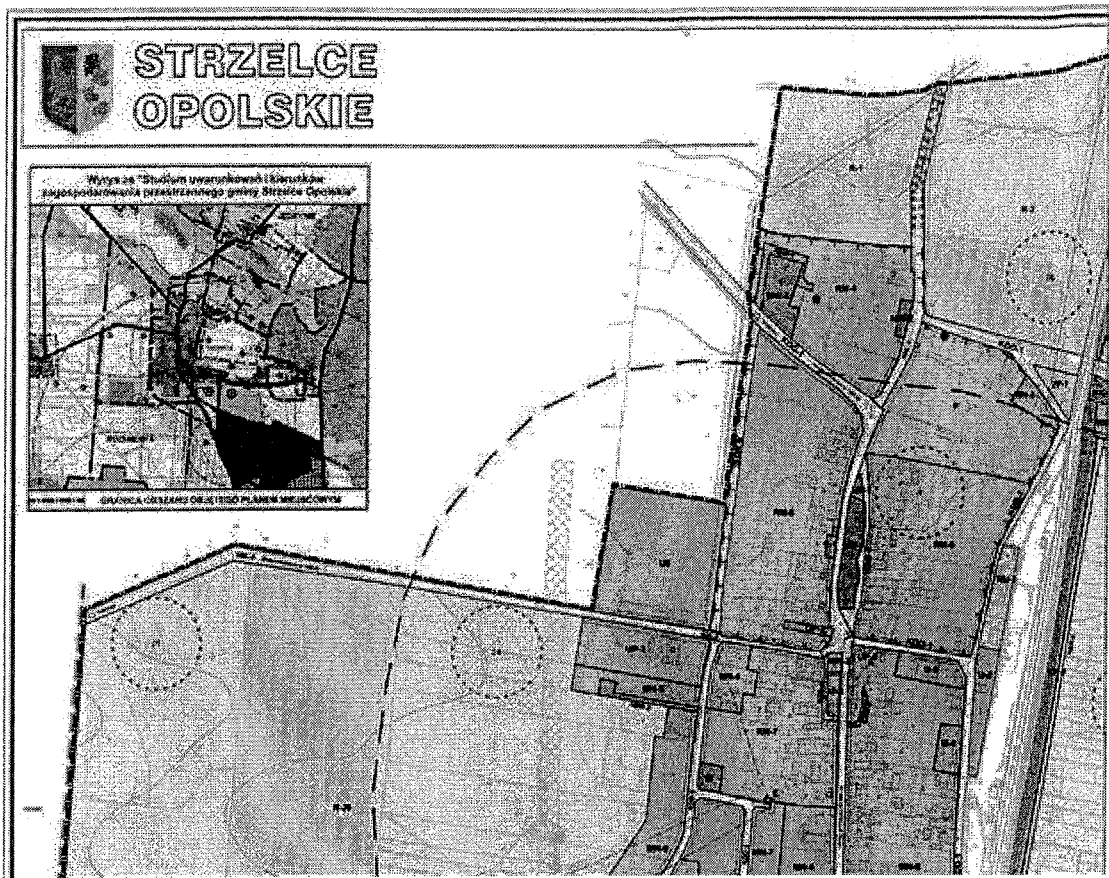
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/42/2011
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 25 maja 2011 r.

ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

1. RYSUNEK PLANU – podział



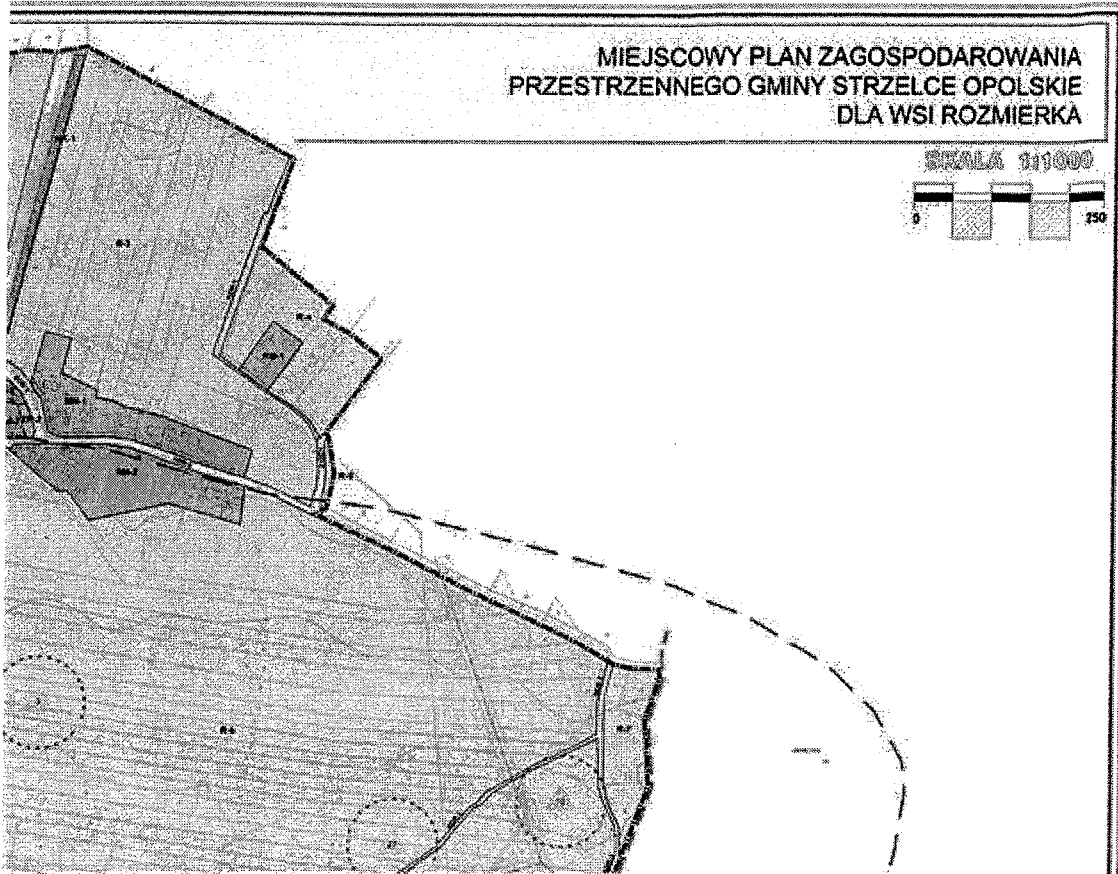
2.



3.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY STRZELCE OPOLSKIE
DLA WSI ROZMIERKA

SKALA 1:1000



4.



5.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/42/2011
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 25 maja 2011 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY STRZELCE OPOLSKIE DLA WSI ROZMIERKA**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717 ze zmianami), art.7 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Rozstrzygnięciu podlegają uwagi nieuwzględnione, zgłoszone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Rozmierka wniesione w trybie art.17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą.

§ 2. W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Rozmierka w dniach od 22 listopada 2010r. do 21 grudnia 2010r., oraz w wyznaczonym terminie do dnia 4 stycznia 2011r. złożone zostały do projektu planu następujące uwagi, które nie zostały uwzględnione:

- 1) uwaga dotycząca dopuszczenia lokalizacji silosów na kiszonkę w obszarze działek oznaczonych nr ewid. gruntu: 36/3, 36/4 (poz.1 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza);
- 2) uwaga dotycząca dopuszczenia chowu i hodowli bydła w ilości do 240 DJP na terenie działki oznaczonej nr ewid. gruntu 91/2, (poz.2 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza);
- 3) uwaga dotycząca przekształcenia dróg: KDD-2 (droga dojazdowa) i KDR-1 (droga transportu rolnego) na drogę publiczną, do granic posesji RM-1 (zabudowa zagrodowa), (poz.3 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza);
- 4) uwaga dotycząca możliwości rozbudowy gospodarstwa rolnego – obory na działkach oznaczonych nr ewid. gruntu: 237, 240/2, 241/2 z obsadą w wielkości 80 DJP oraz silosów na pasze objętościową (poz.4 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza).

§ 3. Burmistrz Strzelce Opolskich, po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego, w dniu 25 stycznia 2011r. – protokół nr 3/2011 – dokonał rozstrzygnięcia, o którym mowa w art.17 pkt 12 ustawy, odrzucając w całości uwagi, o których mowa w §2. Jednocześnie skierował odrzucone uwagi do rozpatrzenia przez Radę Miejską.

§ 4. 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 dopuszczenia lokalizacji silosów na kiszonkę w obszarze działek oznaczonych nr ewid. gruntu: 36/3, 36/4.

Wymienione działki znajdują się w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody ustanowionej decyzją Urzędu Wojewódzkiego w Opolu z dnia 28.10.1997r., nr OS-III-6210/129/97/mk., dla której obowiązują obostrzenia dotyczące lokalizowania obiektów i wprowadzania zanieczyszczeń do ziemi. Dodatkowo obszar opracowania planu znajduje się w obrębie obszaru GZWP 333, tj. Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 333. Lokalizacja silosów na kiszonkę w obrębie wymienionych stref stwarza realne zagrożenie skażenia wód podziemnych;

- 2) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w §2 pkt 2, dotyczącą dopuszczenia chowu i hodowli bydła w ilości do 240 DJP na terenie działki oznaczonej nr ewid. gruntu 91/2. Przedmiotowa działka znajduje się w obrębie terenu zabudowy zagrodowej RM-7 z ograniczoną produkcją zwierzęcą do obsady 10 DJP. Ze względu na przeważający udział we wsi Rozmierka terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w celu uniknięcia ewentualnych konfliktów związanych z sąsiedztwem z terenami na których prowadzona jest intensywna produkcja rolna, w tekście planu ograniczono wielkość obsady zwierzęcej DJP;
- 3) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w §2 pkt 3, dotyczącą przekształcenia dróg: KDD-2 (droga dojazdowa) i KDR-1 (droga transportu rolnego) na drogę publiczną, do granic posesji RM-1 (zabudowa zagrodowa). Jedna z wymienionych dróg – KDD-2 jest już w planie publiczną drogą dojazdową. Druga droga została w planie uznana jako droga transportu rolnego (KDR-1), ponieważ obsługuje jedynie gospodarstwo rolne. Przekształcenie drogi transportu rolnego w drogę dojazdową zwiększa ilość zadań własnych Gminy i niesie za sobą konieczność poniesienia wydatków, jakie należałoby przeznaczyć na budowę drogi (o parametrach odpowiadających drodze publicznej – w tym przypadku o szerokości min. 10m). Ze względów ekonomicznych oraz z powodu niskiego znaczenia komunikacyjnego przedmiotowej drogi postanawia się nie uwzględnić złożonej uwagi;
- 4) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w §2 pkt 4, dotyczącą możliwości rozbudowy gospodarstwa rolnego – obory na działkach oznaczonych nr ewid. gruntu 237, 240/2, 241/2 z obsadą w wielkości 80 DJP oraz silosów na pasze objętościową. Ze względu na przeważający udział we wsi Rozmierka terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w celu uniknięcia ewentualnych konfliktów związanych z sąsiedztwem z terenami na których prowadzona jest intensywna produkcja rolna, w tekście planu ograniczono wielkość obsady zwierzęcej DJP. Na terenie obecnego gospodarstwa składającego uwagę (teren RM-2) dopuszczono wielkość obsady zwierzęcej do 40 DJP. Większa, zgodnie ze złożoną uwagą ilość obsady zwierzęcej DJP spowodowałoby kwalifikację tej inwestycji do mogących znacząco oddziaływać na środowisko i tym samym możliwość wystąpienia potencjalnych konfliktów.

§ 5. Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciem Burmistrza został załączony do dokumentacji formalno-prawnej planu.

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/42/2011
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 25 maja 2011 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH
FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz.717 ze zmianami), w związku z art.7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami) oraz art.216 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009r. Nr 157, poz.1240 ze zmianami) i art.3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2010r. Nr 80, poz.526 ze zmianami) Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) budowie sieci wodociągowej i kanalizacji;
- 2) budowie i oświetleniu ulic;
- 3) odszkodowania za grunty nabyte.

§ 2. Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, inwestycje, o których mowa w §1 polegać będą na:

- 1) budowie sieci wodociągowej i kanalizacji o długości około 1180m;
- 2) budowie ulic o łącznej powierzchni około 9480m² i oświetleniu ulic na odcinku około 1180m;
- 3) odszkodowaniu za grunty nabyte o powierzchni około 11020m².

§ 3. 1. Koszt wykonania elementów, o których mowa w §2 uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

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