

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

z dnia ..... 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935), w związku z Uchwałą Nr XXII/174/2016 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Płużnica Wielka, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Płużnica Wielka nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie”, przyjętego Uchwałą Nr XXIX/251/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 grudnia 2008 r., ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr III/6/2014 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 17 grudnia 2014 r.

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

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

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu i kolejny numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 4) nasadzenia zieleni wysokiej w układzie szpalerowym;
- 5) park w zespole dworsko-folwarcznym wpisany do rejestru zabytków;
- 6) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków;
- 7) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
- 8) pomniki krzyża objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;

- 9) mur wokół kościoła z dwiema bramkami, bramka w ogrodzeniu zespołu dworsko-folwarcznego – objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
- 10) strefa ochrony ekspozycji – osie widokowe podlegające ochronie;
- 11) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;
- 12) stanowiska archeologiczne udokumentowane o potwierdzonej lokalizacji;
- 13) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 14) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 15) określenie usytuowania linii zabudowy;
- 16) granica strefy ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza;
- 17) granica rezerwatu przyrody „Płużnica”;
- 18) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;
- 19) siedlisko przyrodnicze o kodzie 9170 – Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny;
- 20) siedlisko przyrodnicze o kodzie 9110 – Kwaśne buczyny;
- 21) siedlisko przyrodnicze o kodzie 91E0 – Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe;
- 22) stanowisko fauny chronionej – pachnica dębowa.

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

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych;
- 3) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 327 „Zbiornik Lubliniec – Myszków”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-krasowych;
- 4) istniejące linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 15 kV;
- 5) rezerwa terenowa pod obwodnicę wsi Płużnica Wielka w ciągu drogi krajowej nr 94;
- 6) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,0 MPa relacji Zdieszowice-Tworzeń wraz ze strefą kontrolowaną.

§ 3. Następujące określenia użyte w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku;
- 2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 3) **kąt nachylenia połaci dachowych** – kąt mieszczący się w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały, jednakowy dla głównych połaci dachowych budynku;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach nadziemnych; nieprzekraczalną linię zabudowy przekraczać mogą takie elementy budynku jak:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych – o nie więcej niż 1,5 m,
  - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze – o nie więcej niż 1,2 m,
  - c) okapy i gzymsy – o nie więcej niż 0,8 m;
- 5) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;

- 6) **przepisach odrębnych** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 7) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach działki, oraz na rzecz którego należy rozstrzygać wszystkie ewentualne konflikty;
- 8) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie jest z nim w konflikcie oraz nie występuje samodzielnie w granicach działki;
- 9) **stawka procentowa** – jednorazowa opłata ustalona w planie, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 11) **usługi podstawowe** – usługi nienależące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, obejmujące: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, edukacyjne i szkoleniowe, opieki zdrowotnej i pielęgnacji, najmu i pośrednictwa, prawne, projektowe i poligraficzne, usługi dla ludności (zakłady fryzjerskie, kosmetyczne i krawieckie, naprawa odzieży, obuwia oraz urządzeń gospodarstwa domowego i sprzętu elektronicznego), usługi zdrowia, usługi sportu i rekreacji (kluby sportowe, sale ćwiczeń fizycznych), usługi finansowe (agencje pocztowe i doradztwo finansowe) oraz biura;
- 12) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – stosunek wielkości powierzchni zabudowy (tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub rzutu poziomego) do powierzchni działki budowlanej;
- 13) **wysokość zabudowy** – odległość pomiędzy najniższą położoną powierzchnią terenu zajętego przez obiekt budowlany a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni, ograniczającą w pionie wysokość obiektu budowlanego;
- 14) **zabudowa w układzie zwartym** – zespół co najmniej dwóch budynków stanowiących konstrukcyjnie samodzielną całość, przylegających do siebie przynajmniej jedną ścianą (lub jej częścią).

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

2. Określa się następujące **przeznaczenie terenów** wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 6) tereny trwałych użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**;
- 7) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RU**;
- 8) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 9) tereny lasów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**;
- 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 11) tereny zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLP**;
- 12) tereny zadrzewień śródpolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZS**;
- 13) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;

- 14) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;
- 15) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 16) teren drogi publicznej – droga klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDGP**;
- 17) tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 18) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 19) tereny dróg transportu rolnego i leśnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDR**;
- 20) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**;
- 21) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 22) teren infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczony na rysunku planu symbolem **G**.

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

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

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie przeznaczenie, wskaźniki powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej – dopuszcza się:
  - a) remont, bieżącą konserwację oraz rozbiórkę,
  - b) zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - c) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - d) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejszy niż ustalony w planie minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – zakazuje się pomniejszania tej powierzchni;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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

- 1) rodzaje zabudowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, w szczególności: maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji, linie zabudowy, gabaryty obiektów, pokrycie i kształt dachów oraz kolorystykę elewacji;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu, w szczególności: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej oraz minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) na obszarze objętym planem znajduje się rezerwat przyrody „Płuźnica” lasu mieszanego o charakterze naturalnym, objęty ochroną na podstawie Rozporządzenia Nr 0151/P/10/08 Wojewody Opolskiego z dnia 4 marca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2008 r. Nr 23, poz. 730) – zakres ochrony określają przepisy odrębne;
- 2) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, wyznaczonego Uchwałą Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Op. z 2016 r. poz. 2017 i 2593), w zasięgu którego wszelkie działania powinny być zgodne z wydaną uchwałą, w tym zachowanie i utrzymywanie we właściwym stanie ochrony istniejących śródleśnych cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk oraz

muraw napiaskowych poprzez m.in. ekstensywne użytkowanie i niedopuszczanie do zarastania drzewami i krzewami otwartych przestrzeni;

- 3) na obszarze objętym planem występują następujące siedliska przyrodnicze wymienione w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2014 r. poz. 1713), których lokalizację przedstawiono na rysunku planu:
  - a) o kodzie 9170 – Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny,
  - b) o kodzie 9110 – Kwaśne buczyny,
  - c) o kodzie 91E0 – Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe;
- 4) zakres ochrony siedlisk przyrodniczych, o których mowa w pkt 3, określają przepisy odrębne;
- 5) na obszarze objętym planem występuje stanowisko fauny chronionej – pachnicy dębowej, którego lokalizację przedstawiono na rysunku planu – zakres ochrony określają przepisy odrębne;
- 6) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu jednostek planistycznych gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Jemielnica od źródła do Suchej” o kodzie RW600017118889 oraz „Toszecki Potok do Zbiornika Pławniowice” o kodzie RW600016116859, dla których uwzględnia się ustalenia wynikające z Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przyjętego Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1967);
- 7) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu:
  - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych, którego zasięg przedstawiono na rysunku planu,
  - b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 327 „Zbiornik Lubliniec – Myszków”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-krasowych, którego zasięg przedstawiono na rysunku planu;
- 8) w celu zapewnienia ochrony przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych, o których mowa w pkt 6 i 7:
  - a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
  - b) nakazuje się zabezpieczanie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
  - c) nakazuje się wstępne podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg przed ich wprowadzeniem do gruntu i wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) zakazuje się gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
  - e) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych oraz składowisk odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne,
  - f) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 4;
- 9) zakazuje się na obszarze objętym planem lokalizacji biogazowni.

## 2. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) wyznacza się strefę ochrony ekspozycji, obejmującą swym zasięgiem obszary wyznaczone przez osie widokowe, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której zakazuje się lokalizacji:
  - a) obiektów budowlanych, z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) zieleni wysokiej przysłaniającej panoramę krajobrazu kulturowego wsi;
- 2) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego i wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

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

- 1) uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków, których ochronę prawną określają przepisy odrębne:
  - a) park w zespole dworsko-folwarcznym, pod nr 137/86 z dnia 13 czerwca 1986 r.,
  - b) dwór, ul. Strzelecka 2E, pod nr 2124/86 z dnia 23 czerwca 1986 r.,
  - c) kościół parafialny pw. Nawiedzenia NMP, ul. Strzelecka 4, pod nr 1137/66 z dnia 10 lutego 1966 r.;
- 2) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty zabytkowe, których lokalizację określono na rysunku planu:
  - a) zespół dworsko-folwarczny:
    - spichlerz, ul. Strzelecka 2,
    - stodoła, ul. Strzelecka 2,
    - budynek gospodarczy, ul. Strzelecka 2,
    - bramka w ogrodzeniu, ul. Strzelecka 2,
    - obora, ul. Strzelecka 2D,
  - b) pomnik krzyża, w pobliżu posesji przy ul. Strzeleckiej 1,
  - c) mur wokół kościoła z dwiema bramkami, ul. Strzelecka 4,
  - d) budynek pogrzebowy, ul. Strzelecka 4,
  - e) pomnik krzyża, ul. Strzelecka 4,
  - f) dom, ul. Strzelecka 6,
  - g) dom, ul. Strzelecka 23,
  - h) dom, ul. Strzelecka 27,
  - i) dom, ul. Strzelecka 34,
  - j) dom, ul. Strzelecka 36,
  - k) pomnik krzyża, przy drodze w kierunku Strzelec Opolskich,
  - l) trafostacja, ul. Wiejska;
- 3) wobec zabytków, o których mowa w pkt 2, w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych, obowiązują następujące ustalenia:
  - a) wymagane jest utrzymanie dotychczasowych gabarytów obiektu i kształtu dachu,
  - b) dopuszcza się przekształcenia mające na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych z zachowaniem historycznej kompozycji obiektów i zabytkowych cech,
  - c) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną lub blachodachówkę,
  - d) w obrębie poszczególnych obiektów objętych ochroną należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki, przy czym należy zachować pierwotne wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem lit. b,
  - e) ochronie podlega detal architektoniczny i materiał elewacji;
- 4) w odniesieniu do obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 1 i 2, zasady postępowania i prowadzenia robót budowlanych określają przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne, których lokalizację określono na rysunku planu:
  - a) nr 4 wpisane do rejestru zabytków pod nr A-343/72 – grodzisko, datowane na XIV – XV w.,
  - b) ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych:

- nr 1 cmentarzysko ciałopalne, kultura łużycka (bez potwierdzonej lokalizacji, nie oznaczone na rysunku planu),
- nr 2 ślad osadnictwa, pradziej, ślad osadnictwa XIV – XV w.,
- nr 3 wał,
- nr 5 ślad osadnictwa, okres nowożytny;

6) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych, o potwierdzonej lokalizacji, o zasięgu określonym na rysunku planu;

7) dla stanowisk archeologicznych o potwierdzonej lokalizacji, o których mowa w pkt 5, oraz w granicach strefy, o której mowa w pkt 6, ustala się następujące zasady ochrony – prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

**§ 8. 1.** Na obszarze objętym planem za obszary przestrzeni publicznych wymagające ukształtowania uznaje się następujące tereny:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **U1** i **U2**;
- 2) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **ZP1**, **ZP2**, **ZP3** i **ZP4**;
- 4) teren cmentarza, oznaczony symbolem **ZC**;
- 5) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami **KDD1** i **KDD2**;
- 6) teren parkingu, oznaczony symbolem **KS**.

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych oraz wkomponowanie zieleni ozdobnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych handlowo-usługowych na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDD1** i **KDD2**;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi:

- 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
- 12 m dla zabudowy bliźniaczej,

b) minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy wolnostojącej wynosi 900 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy bliźniaczej wynosi 700 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy szeregowej wynosi 350 m<sup>2</sup>;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem literowym **MU**:

- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
- b) minimalna powierzchnia działki wynosi 800 m<sup>2</sup>;

3) na terenie usług sportu i rekreacji oznaczonym symbolem **US**:

- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 30 m,
- b) minimalna powierzchnia działki wynosi 2000 m<sup>2</sup>;

4) na terenie cmentarza oznaczonym symbolem **ZC**:

- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 35 m,
- b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m<sup>2</sup>;

5) dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji:

- a) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,
- b) minimalna powierzchnia działki – 4 m<sup>2</sup>;

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

2. Dla pozostałych terenów niewymienionych w ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4 nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: **R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, RZ1, RZ2, RZ3, RZ4, RZ5, RZ6, RZ7, ZS1, ZS2, ZS3, ZS4, ZS5, ZS6, ZS7, ZP1, ZP2, ZP3 i ZP4** zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **R1, R2, R3, R5, R7, R8, R9, R11, RZ1, RZ2, RZ3, RZ4, RZ5, RZ6, RZ7, ZS1, ZS2, ZS3, ZS4, ZS5, ZS6 i ZS7** zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami **R11 i ZN2** zakazuje się lokalizacji trwałych obiektów budowlanych, nasadzeń zieleni wysokiej na gruntach rolnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) wskazuje się granice stref ochrony sanitarnej w odległości 50 m od granic cmentarzy, w których obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w strefie ochrony sanitarnej od cmentarzy zakazuje się lokalizacji nowych: budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności.

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

- 1) obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowią następujące tereny dróg publicznych, wewnętrznych i transportu rolnego i leśnego, których parametry określono w przepisach szczegółowych uchwały:
  - a) droga klasy głównej ruchu przyspieszonego w ciągu drogi krajowej nr 94 relacji Krzywa – Balice, oznaczona symbolem **KDGP**,
  - b) drogi klasy dojazdowej w ciągu dróg gminnych, oznaczone symbolami **KDD1 i KDD2**,
  - c) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: **KDW1, KDW2, KDW3 i KDW4**,
  - d) drogi transportu rolnego i leśnego, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDR1, KDR2, KDR3 i KDR4**;
- 2) zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.



**§ 13.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) dopuszcza się budowę i przebudowę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) rozbudowę sieci elektroenergetycznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
  - 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych;
  - 4) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii opartej na energii słonecznej (panele fotowoltaiczne), o mocy nieprzekraczającej:
    - a) 40 kW na terenach oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MU1, MU2, U2, RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RU4, ZC i G,**
    - b) 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: **RU1, RU2 i RU3.**
3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej;
  - 2) dopuszcza się rozbudowę sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) na terenach oznaczonych symbolami: **RU1, RU2 i RU3**, w przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody;
  - 4) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:
- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych – do systemu sieci kanalizacji rozdzielczej, z przesyłem do:
    - a) miejskiej oczyszczalni ścieków,
    - b) zbiorczego zbiornika okresowo opróżnianego, zapewniając odbiór ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków;
  - 2) nakazuje się wstępne podczyszczenie ścieków przemysłowych przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 3) w przypadku braku sieci kanalizacyjnej, gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków.
5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) wody opadowe i roztopowe na terenach uzbrojonych należy odprowadzać do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu – powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych;
  - 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie terenu;
  - 3) zabrania się odprowadzania wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych na tereny dróg;
  - 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 gospodarki odpadami – gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) obiekty budowlane 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;
- 2) dopuszcza się pozyskanie ciepła z odnawialnych źródeł energii opartej na energii słonecznej (kolektory słoneczne) i pompy ciepła, o mocy nieprzekraczającej:
  - a) 40 kW na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MU1, MU2, U2, RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RU4, ZC i G,
  - b) 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: RU1, RU2 i RU3.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikające z lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,0 MPa relacji Zdieszowice – Tworzeń i strefy kontrolowanej, określone w przepisach odrębnych.

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

§ 14. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – w planie nie występują tereny wymagające ustalenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

## **Rozdział 2** **Przepisy szczegółowe**

§ 15.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7 i MN8, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi podstawowe i usługi turystyki, wbudowane w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakazuje się 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, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenach oznaczonych symbolami MN2 i MN5 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 3 i 4.

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

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym; na terenie oznaczonym symbolem MN3 dopuszcza się zabudowę szeregową ograniczoną do istniejącego budynku;

- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:
  - a) obowiązują elewacje tynkowane,
  - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych,
  - c) forma architektoniczna budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej działce;
- 5) w zakresie kształtowania dachów:
  - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych, dwuspadowych lub wielospadowych,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych wynosi  $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ , z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 3 lit. a,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach garażowych i gospodarczych wynosi  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ , z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 3 lit. a,
  - d) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w kolorze czerwieni, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 3 lit. c,
  - e) na terenach oznaczonych symbolami MN1 i MN5 w budynkach mieszkalnych zlokalizowanych na działkach przyległych do ul. Strzeleckiej kierunek głównej kalenicy dachu należy orientować prostopadle do ul. Strzeleckiej;
- 6) ograniczenia określone w pkt 5 nie dotyczą wiat oraz elementów budynków mieszkalnych: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;
- 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN4, MN5 i MN6 – 9 m oraz dwóch kondygnacji, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami: MN3, MN7 i MN8 – 11 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 8) dopuszcza się budowę dachu stromego lub poddasza użytkowego na istniejących budynkach z dachem płaskim, w tym przypadku maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć:
  - a) 6 m dla budynków garażowych,
  - b) 7 m dla budynków gospodarczych i innych obiektów budowlanych;
- 10) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych nie może przekroczyć:
  - a) 24 m w budynku szeregowym,
  - b) 16 m w budynkach wolnostojących,
  - c) 10 m w budynkach bliźniaczych;
- 11) szerokość elewacji frontowej budynków garażowych i gospodarczych nie może przekroczyć 10 m;
- 12) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi:
  - a) 25% na terenach oznaczonych symbolami: MN2, MN3, MN4, MN6 i MN7,
  - b) 35% na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN5 i MN8;
- 13) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi:
  - a) 0,5 na terenach oznaczonych symbolami: MN2, MN3, MN4, MN6 i MN7,
  - b) 0,7 na terenach oznaczonych symbolami MN1 i MN5,

c) 0,9 na terenie oznaczonym symbolem **MN8**;

14) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,04;

15) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi:

a) 50% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: **MN2, MN3, MN4, MN6 i MN7**,

b) 35% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: **MN1, MN5 i MN8**.

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

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

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

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

2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. b, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;

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

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

**§ 16. 1.** Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MU1** i **MU2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi podstawowe i usługi turystyki, uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie;

2) uzupełniające:

a) budynki gospodarcze przeznaczone do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych i wiaty rolnicze na terenie oznaczonym symbolem **MU1**,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

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

2) zakazuje się 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, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) na terenie oznaczonym symbolem **MU1** obowiązują ograniczenia wynikające z występowania strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy, o których mowa w § 11 pkt 4 i 5.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym symbolem **MU1** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 3 i 4.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

2) budynki należy lokalizować:

a) zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:
- obowiązują elewacje tynkowane,
  - zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych,
  - forma architektoniczna budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej działce;
- 4) w zakresie kształtowania dachów:
- obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych, dwuspadowych lub wielospadowych,
  - kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wynosi  $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ , z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 3 lit. a,
  - kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach garażowych i gospodarczych wynosi  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w kolorze czerwieni, z zastrzeżeniem § 7 pkt 3 lit. c,
  - na terenie oznaczonym symbolem **MU1** w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych zlokalizowanych na działkach przyległych do ul. Strzeleckiej kierunek głównej kalenicy dachu należy orientować prostopadłe do ul. Strzeleckiej;
- 5) ograniczenia określone w pkt 4 nie dotyczą wiat rolniczych oraz elementów budynków mieszkalnych: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;
- 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 7) dopuszcza się budowę dachu stromego lub poddasza użytkowego na istniejących budynkach z dachem płaskim, w tym przypadku maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć:
- 6 m dla budynków garażowych,
  - 8 m dla budynków gospodarczych oraz innych obiektów budowlanych;
- 9) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 16 m;
- 10) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 35%;
- 11) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,7;
- 12) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,05;
- 13) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi 25% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:
- należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
    - 2 miejsca na 1 mieszkanie,
    - 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
    - 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
  - w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
  - wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 17. 1. Ustala się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **U1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi kultu religijnego przeznaczone do zaspokajania potrzeb religijnych;
- 2) uzupełniające:

- a) cmentarz przykościelny,
- b) budynek pogrzebowy, sieci infrastruktury technicznej i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) zakazuje się 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;

- 2) obowiązują ograniczenia wynikające z występowania strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy, o których mowa w § 11 pkt 4 i 5.

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

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków, o których mowa w § 7 pkt 1 i 4;

- 2) obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 3 i 4.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;

- 2) dla budynku kościoła nie określa się: zasad kształtowania dachów, maksymalnej wysokości, szerokości elewacji frontowej – obiekt wpisany jest do rejestru zabytków i ochrona jego wartości zabytkowych realizowana będzie indywidualnie;

- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi 15% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nie określa się minimalnej liczby miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej;

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

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 18. 1. Ustala się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **U2**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi podstawowe i usługi użyteczności publicznej: plebania, dom kultury, świetlica, przedszkole, uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie;

- 2) uzupełniające:

- a) budynki zamieszkania zbiorowego – dom wycieczkowy, dom zakonny,
- b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) w przypadku lokalizacji przedszkola obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) zakazuje się 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, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:
  - a) obowiązują elewacje tynkowane,
  - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych;
- 5) w zakresie kształtowania dachów:
  - a) obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych, o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi  $35^{\circ} \pm 45^{\circ}$ ,
  - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w kolorze czerwieni,
  - d) ograniczenia określone w lit. a i b nie obowiązują dla elementów budynków: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 25 m;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 30%;
- 9) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,6;
- 10) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,05;
- 11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi 35% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

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

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

**§ 19. 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: boiska, place gier i zabaw oraz urządzenia sportowo-rekreacyjne, wraz z niezbędną infrastrukturą;

2) uzupełniające – obiekty związane z funkcją podstawową terenu (szatnie, magazyn sprzętu sportowego, obiekty higieniczno-sanitarne) i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

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

2) zakazuje się 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, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) obowiązują ograniczenia wynikające z występowania strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy, o których mowa w § 11 pkt 4 i 5.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

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

3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:

a) obowiązują elewacje tynkowane,

b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych;

4) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych, o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych,

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi  $35^{\circ}$ ÷ $45^{\circ}$ ,

c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w kolorze czerwieni;

5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 8 m;

6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 15 m;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 10%;

8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,2;

9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,01;

10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

1) należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej w ilości 5 miejsc;

2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;

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

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

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

1) podstawowe – tereny gruntów ornych, łąk i pastwisk, ogrodów oraz sadów;



2) uzupełniające:

- a) budowle rolnicze na terenach oznaczonych symbolami: **R4, R6, R10 i R12**, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3,
- b) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych, wody powierzchniowe śródlądowe stojące i płynące, ciekły naturalne,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi transportu rolnego.

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

1) zakazuje się 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, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) na terenie oznaczonym symbolem **R4** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony ekspozycji, o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 1.

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

1) na terenie oznaczonym symbolem **R10** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektu zabytkowego, o których mowa w § 7 pkt 3 i 4;

2) na terenach oznaczonych symbolami: **R9, R11 i R12** obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowisk archeologicznych oraz wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 7.

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

1) przy lokalizacji budowli rolniczych należy zachować odległość co najmniej 100 m od terenów oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN3, MN6, MN7, MN8, MU1 i U2** oraz należy stosować zasady określone w przepisach odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem minimalnych odległości od istniejących budynków i budowli oraz zabezpieczenia gruntu i wód gruntowych przed przesiąkaniem zanieczyszczeń;

2) maksymalna wysokość budowli rolniczych nie może przekroczyć 6 m, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej wysokości przez silosy na materiały sypkie i inne obiekty budowlane, których wysokość nie może przekroczyć 10 m.

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

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 21. 1. Ustala się **tereny trwałych użytków zielonych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RZ1, RZ2, RZ3, RZ4, RZ5, RZ6 i RZ7**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny łąk i pastwisk;

2) uzupełniające:

- a) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych, wody powierzchniowe śródlądowe stojące i płynące, ciekły naturalne i zbiorniki wodne, wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi,
- b) budowle i urządzenia hydrotechniczne,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi transportu rolnego.

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

1) zakazuje się 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, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenach oznaczonych symbolami **RZ2** i **RZ4** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 7.

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

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 22. 1. Ustala się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: RU1, RU2 i RU3, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

1) podstawowe:

- a) produkcja roślinna i usługi związane z działalnością i przetwórstwem rolniczym,
- b) produkcja zwierzęca na terenach oznaczonych symbolami **RU1** i **RU2**,
- c) zabudowa zagrodowa na terenach oznaczonych symbolami **RU2** i **RU3**;

2) uzupełniające:

- a) budowle rolnicze,
- b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

1) na terenach oznaczonych symbolami **RU2** i **RU3** obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

2) zakazuje się 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, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na budowie dróg, sieci infrastruktury technicznej oraz z zastrzeżeniem pkt 3;

3) na terenie oznaczonym symbolem **RU1** dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie do 210 DJP;

4) na terenie oznaczonym symbolem **RU2** dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie do 40 DJP.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym i zwartym;

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

3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:

a) w obrębie jednego terenu obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i kolorystyki,

b) na terenach oznaczonych symbolami **RU2** i **RU3** zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych, z wyłączeniem silosów;

4) w zakresie kształtowania dachów na terenach oznaczonych symbolami **RU1** i **RU3**:

a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych, dwuspadowych lub wielospadowych,

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi  $15^{\circ} \pm 45^{\circ}$ ,

- c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachy dachowej, w kolorach matowych – odcienie czerwieni i szarego,
  - d) ograniczenia określone w lit. b i c nie dotyczą wiat rolniczych;
- 5) w zakresie kształtowania dachów na terenie oznaczonym symbolem **RU2**:
- a) obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych, o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w kolorze czerwieni,
  - d) ograniczenia określone w lit. b i c nie dotyczą wiat rolniczych;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
- a) 12 m,
  - b) 20 m dla obiektów technologicznych i silosów na materiały sypkie na terenach oznaczonych symbolami **RU2** i **RU3**,
  - c) 30 m dla obiektów technologicznych i silosów na materiały sypkie na terenie oznaczonym symbolem **RU1**;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
- a) 240 m na terenie oznaczonym symbolem **RU1**,
  - b) 55 m na terenie oznaczonym symbolem **RU2**,
  - c) 120 m na terenie oznaczonym symbolem **RU3**;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 30%;
- 9) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,6;
- 10) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi:
- a) 0,003 na terenie oznaczonym symbolem **RU1**,
  - b) 0,05 na terenach oznaczonych symbolami **RU2** i **RU3**;
- 11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem **RU1**,
  - b) 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **RU2** i **RU3**.

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

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

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 23. 1. Ustala się **teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU4**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) produkcja roślinna i usługi związane z działalnością i przetwórstwem rolniczym,
  - b) zabudowa zagrodowa,

- c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ograniczona do lokali mieszkalnych w budynku dworu,
  - d) usługi podstawowe i usługi turystyki;
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - 2) zakazuje się 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, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie do 40 DJP;
  - 4) obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony ekspozycji, o których mowa w §6 ust. 2 pkt 1 lit. a.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ograniczenia:
- 1) wynikające z ochrony zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków, o których mowa w § 7 pkt 1 i 4;
  - 2) wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 3 i 4.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym i zwartym;
  - 2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dla budynku dworu nie określa się: zasad kształtowania dachów, maksymalnej wysokości, szerokości elewacji frontowej – obiekt wpisany jest do rejestru zabytków i ochrona jego wartości zabytkowych realizowana będzie indywidualnie;
  - 4) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:
    - a) obowiązują elewacje tynkowane, w kolorystyce złamanych bieli, szarości, beży i pastelowych żółci,
    - b) forma architektoniczna, ukształtowanie bryły budynków i użyte materiały elewacyjne powinny ściśle nawiązywać do istniejącej zabudowy zespołu dworsko-folwarcznego,
    - c) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych;
  - 5) w zakresie kształtowania dachów:
    - a) obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych, o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi  $35^{\circ}$ ÷ $45^{\circ}$ , z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 1 i 4 oraz pkt 3 lit. a,
    - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub blachodachówki, w kolorze czerwieni;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m;
  - 7) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 55 m;
  - 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 30%;
  - 9) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,6;
  - 10) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,05;
  - 11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
  - a) 1 miejsce na każdym 2 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
  - b) 1 miejsce na 1 mieszkanie,
  - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług podstawowych,
  - d) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. a, c i d, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 24. 1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RM1, RM2, RM3, RM4 i RM5**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa zagrodowa;

2) uzupełniające:

- a) usługi podstawowe o powierzchni nieprzekraczającej 40% powierzchni zabudowy na działce, wbudowane w budynkach mieszkalnych lub wolnostojące, na terenach oznaczonych symbolami **RM1 i RM3**,
- b) wiaty rolnicze, silosy na materiały sypkie,
- c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) zakazuje się 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, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady:
  - a) 10 DJP na terenach oznaczonych symbolami: **RM1, RM2 i RM3**,
  - b) 20 DJP na terenach oznaczonych symbolami **RM4 i RM5**.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenach oznaczonych symbolami **RM1 i RM3** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 3 i 4.

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

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: **RM1, RM2 i RM3** dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:
  - a) obowiązują elewacje tynkowane,

- b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych, z wyłączeniem silosów,
- c) forma architektoniczna budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej działce;
- 5) w zakresie kształtowania dachów:
- a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych, dwuspadowych lub wielospadowych,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych i usługowych wynosi  $35^{\circ}\div 45^{\circ}$ , z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 3 lit. a,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach gospodarczych, garażowych i inwentarskich wynosi  $30^{\circ}\div 45^{\circ}$ ,
  - d) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w kolorze czerwieni,
  - e) na terenach oznaczonych symbolami: **RM1**, **RM2** i **RM3** w budynkach mieszkalnych zlokalizowanych na działkach przyległych do ul. Strzeleckiej kierunek głównej kalenicy dachu należy orientować prostopadle do ul. Strzeleckiej,
  - f) ograniczenia określone w lit. b i c nie dotyczą wiat rolniczych oraz elementów budynków mieszkalnych: wykuszy, przekryć tarasów, ganków i werand;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
- a) dla budynków mieszkalnych i usługowych – 9 m oraz dwóch kondygnacji, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - b) dla budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich – 9 m,
  - c) dla silosów na materiały sypkie i innych obiektów budowlanych – 10 m;
- 7) dopuszcza się budowę dachu stromego lub poddasza użytkowego na istniejących budynkach mieszkalnych z dachem płaskim, w tym przypadku maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
- a) 20 m w budynkach mieszkalnych i usługowych,
  - b) 25 m w budynkach gospodarczych, inwentarskich i garażowych;
- 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi:
- a) 35% na terenach oznaczonych symbolami: **RM1**, **RM2** i **RM3**,
  - b) 25% na terenach oznaczonych symbolami **RM4** i **RM5**;
- 10) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi:
- a) 0,7 na terenach oznaczonych symbolami: **RM1**, **RM2** i **RM3**,
  - b) 0,5 na terenach oznaczonych symbolami **RM4** i **RM5**;
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,05;
- 12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: **RM1**, **RM2** i **RM3**,
  - b) 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **RM4** i **RM5**.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:
- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

- a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. b, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
  - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 25. 1. Ustala się **tereny lasów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZN1**, **ZN2** i **ZN3**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny lasów;
  - 2) uzupełniające:
    - a) parkingi leśne, urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) tereny stanowią część Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, dla którego obowiązują ograniczenia, o których mowa w § 6 ust.1 pkt 2;
  - 2) na terenie oznaczonym symbolem **ZN1** obowiązują ograniczenia wynikające z występowania rezerwatu przyrody „Płużnica”, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
  - 3) na terenie oznaczonym symbolem **ZN1** obowiązują ograniczenia wynikające z występowania siedlisk przyrodniczych o kodach 9170 – Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny oraz 9110 – Kwaśne buczyny, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 4;
  - 4) na terenie oznaczonym symbolem **ZN3** obowiązują ograniczenia wynikające z występowania siedliska przyrodniczego o kodzie 91E0 – Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 4;
  - 5) na terenie oznaczonym symbolem **ZN1** obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowiska fauny chronionej – pachnicy dębowej, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 5.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym symbolem **ZN1** obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowiska archeologicznego oraz wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 7.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie należy prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dolesienia należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 26. 1. Ustala się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZL1**, **ZL2**, **ZL3** i **ZL4**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny lasów;
  - 2) uzupełniające:
    - a) parkingi leśne, urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – na terenie oznaczonym symbolem **ZL1** obowiązują ograniczenia wynikające z występowania siedliska przyrodniczego o kodzie 9170 – Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 4.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie należy prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dolesienia należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 27. 1. Ustala się **tereny zalesień**, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZLP1** i **ZLP2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – grunty orne i nieużytki przeznaczone pod zalesienie;
- 2) uzupełniające:

- a) drogi transportu rolnego i leśnego oraz urządzenia turystyczne,
- b) urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu – zalesienia gruntów należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 28. 1. Ustala się **tereny zadrzewień śródpolnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZS1, ZS2, ZS3, ZS4, ZS5, ZS6** i **ZS7**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zadrzewienia śródpolne, rozumiane jako zbiorowiska roślinne składające się z rosnących w niewielkich grupach drzew i krzewów, występujące na obszarach użytków rolnych;
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakazuje się 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, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) zakazuje się likwidowania zadrzewień śródpolnych.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 29. 1. Ustala się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP1, ZP2, ZP3** i **ZP4**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:

- a) zieleni urządzona związana z parkiem w zespole dworsko-folwarcznym, rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni parkowej i ozdobnej, na terenach oznaczonych symbolami **ZP1** i **ZP2**,
- b) tereny łąk oraz zieleni urządzona, rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni parkowej i ozdobnej, na terenach oznaczonych symbolami **ZP3** i **ZP4**;

- 2) uzupełniające:

- a) zbiorniki wodne ozdobne, wody powierzchniowe śródlądowe stojące i płynące, cieki naturalne, rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,
- b) budowle i urządzenia hydrotechniczne: mosty, pomosty i tarasy,
- c) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- d) boiska, place gier i zabaw na terenach oznaczonych symbolami **ZP3** i **ZP4**,
- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:

- 1) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;



2) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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

1) na terenach oznaczonych symbolami **ZP1** i **ZP2** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony parku w zespole dworsko-folwarcznym wpisanego do rejestru zabytków, o których mowa w § 7 pkt 1 i 4;

2) na terenie oznaczonym symbolem **ZP1** obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowiska archeologicznego oraz na terenach oznaczonych symbolami **ZP1** i **ZP2** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 7.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

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

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

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

1) podstawowe – cmentarz, w tym pola grzebalne, kolumbaria, obiekty i urządzenia służące chowaniu zmarłych: kaplica cmentarna, dom przedpogrzebowy i budynek administracyjny;

2) uzupełniające – zieleń urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

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

3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:

a) obowiązują elewacje tynkowane,

b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych;

4) w zakresie kształtowania dachów:

a) obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych, o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych,

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi  $45^{\circ} \div 55^{\circ}$ ,

c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej w kolorze czerwieni,

d) dla wieży kaplicy cmentarnej dopuszcza się geometrię dachu i kąt nachylenia połaci dachowych kształtowany indywidualnie oraz pokrycie blachą miedzianą;

5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć:

a) 12 m dla budynku kaplicy cmentarnej,

b) 20 m dla wieży kaplicy cmentarnej,

c) 8 m dla innych obiektów budowlanych;

6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 15 m;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 15%, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni zajętej przez nagrobki;

8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,3;

9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,01;

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

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

- 1) należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach terenu w ilości 5 miejsc;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 13.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

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

1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe stojące i płynące, ciekły naturalne i zbiorniki wodne, wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi;

2) uzupełniające:

- a) budowlę i urządzenia hydrotechniczne,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązuje zachowanie zbiorników wodnych, cieków i obszarów wodno-błotnych.

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

1) na terenie oznaczonym symbolem **WS2** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony parku w zespole dworsko-folwarcznym wpisanego do rejestru zabytków, o których mowa w § 7 pkt 1 i 4;

2) na terenie oznaczonym symbolem **WS2** obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz występowania stanowiska archeologicznego, o których mowa w § 7 pkt 7.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 32. 1.** Ustala się **teren drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDGP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **droga klasy głównej ruchu przyspieszonego** w ciągu drogi krajowej nr 94, w ramach której znajdują się pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych.

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

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

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

1) określa się następujące parametry drogi – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 25 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;

2) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:

- a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
- c) zieleni urządzonej;

3) sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego należy wykonywać poza pasem drogowym; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich prowadzenie w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 33. 1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1** i **KDD2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi klasy dojazdowej** w ciągu dróg gminnych, w ramach których znajdują się pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym symbolem **KDD1** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektu zabytkowego, o których mowa w § 7 pkt 3 i 4.

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

- 1) określa się następujące parametry drogi – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:
  - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zieleni urządzonej.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 34. 1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW1**, **KDW2**, **KDW3** i **KDW4**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi wewnętrzne**, niezaliczane do żadnej z kategorii dróg publicznych, służące obsłudze terenu i posiadające podłączenie do drogi publicznej.

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

- 1) określa się następujące parametry drogi:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów oznaczonych symbolami **KDW1** i **KDW4** – 8 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
  - b) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem **KDW2** – 6 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
  - c) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem **KDW3** – 7 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:
  - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zieleni urządzonej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 35. 1. Ustala się **tereny dróg transportu rolnego i leśnego**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDR1**, **KDR2**, **KDR3** i **KDR4**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny dróg transportu rolnego i leśnego, rozumiane jako pasy terenu przeznaczone do obsługi transportowej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, gospodarstw rolnych oraz lasów;
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni.

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

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

- 1) określa się następujące parametry drogi:

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów oznaczonych symbolami **KDR1** i **KDR2** – 10 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
  - b) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem **KDR3** – 5 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
  - c) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem **KDR4** – 6 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się utwardzenie terenu, w tym wykonanie nawierzchni asfaltowej lub betonowej.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

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

- 1) podstawowe – parking terenowy;
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi 5% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 37. 1. Ustala się **teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka**, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – obiekty, sieci i urządzenia z zakresu elektroenergetyki.

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

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

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) w zakresie kształtowania dachów:
  - a) obowiązuje stosowanie dachów płaskich lub dwuspadowych o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych dachów dwuspadowych wynosi  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - c) dla dachów dwuspadowych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub blachodachówki, w kolorze czerwieni;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 5 m;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 80%;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,8;
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,02;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 38. 1. Ustala się **teren infrastruktury technicznej - gazownictwo**, oznaczony na rysunku planu symbolem G, dla którego obowiązuje następujące przeznaczenie podstawowe – obiekty, sieci i urządzenia z zakresu gazownictwa.

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

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) w zakresie kształtowania dachów:
  - a) obowiązuje stosowanie dachów płaskich lub dwuspadowych o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych dachów dwuspadowych wynosi  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
  - c) dla dachów dwuspadowych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub blachodachówki, w kolorze czerwieni;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 5 m;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 8 m;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 80%;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,8;
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,02;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

### **Rozdział 3 Przepisy końcowe**

§ 39. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelc Opolskich.

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

**RADCA PRAWNY**  
*mgr Waldemar Moniek*

**ARCHITEKT MIEJSKI**  
*Magdalena Wolańska*  
mgr inż. arch. Magdalena Wolańska

Załącznik do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia.....2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia.....2017 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

1. Rozstrzygnięciu podlega nieuwzględniona część uwagi zgłoszonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Płużnica Wielka, wniesionej w trybie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego złożona została jedna uwaga, która w części nie została uwzględniona – uwaga dotycząca umożliwienia rozwoju gospodarstwa rolnego – lokalizacji budynków inwentarskich i gospodarczych na działkach ozn. nr ewid. gruntu 193 i 291, obręb Płużnica Wielka, na których plan wprowadził zakaz zabudowy.

3. Burmistrz Strzelec Opolskich, po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego, dnia 17 sierpnia 2017 r. dokonał rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie uwzględniając uwagi w części, o której mowa w pkt 2. Jednocześnie skierował nieuwzględnioną część uwagi do rozpatrzenia przez Radę Miejską.

4. Po rozpatrzeniu sprawy i zapoznaniu się z rozstrzygnięciem Burmistrza Strzelec Opolskich, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich postanawia nie uwzględnić uwagi w części, o której mowa w pkt 2:

- 1) działka ozn. nr ewid. gruntu 193 nie stanowi własności składającego uwagę, natomiast właściciel działki nie wnioskował o zabudowę zagrodową na działce i nie jest zainteresowany zmianą jej przeznaczenia ani jej sprzedażą; ma pozostać w użytkowaniu rolniczym;
- 2) przeważająca część działki ozn. nr ewid. gruntu 291 przeznaczona została pod teren rolniczy z zakazem zabudowy; ta część działki znajduje się poza granicą zabudowy wyznaczoną w studium – przeznaczenie w całości działki pod teren zabudowy zagrodowej byłoby niezgodne z dokumentem studium.

5. Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykaz uwag wniesionych do projektu planu wraz z rozstrzygnięciem Burmistrza strzelec Opolskich zostały załączone do dokumentacji formalno-prawnej planu miejscowego.

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



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia.....2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu gospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Płużnica Wielka”, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie infrastruktury technicznej – sieci kanalizacji sanitarnej o długości ok. 800 m;
- 2) nabyciu gruntów pod publiczne drogi gminne oznaczone symbolami KDD1 i KDD2;
- 3) nabyciu gruntów pod powiększenie terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem US.

2. Orientacyjny koszt realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1 wyniesie 508,3 tys. zł, w tym:

- 1) budowa sieci kanalizacji sanitarnej – 472,0 tys. zł;
- 2) nabycie gruntów pod publiczne drogi gminne – 17,8 tys. zł;
- 3) nabycie gruntów pod powiększenie terenu usług sportu i rekreacji – 18,5 tys. zł.

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

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

- 1) środki własne gminy;
- 2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) środki pozyskane z funduszy Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 4) kredyty bankowe;
- 5) emisja obligacji komunalnych.

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