

Projekt

z dnia 7 czerwca 2019 r.
Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia 2019 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235 i 730) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), w związku z Uchwałą Nr XLIV/361/2018 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Ligota Dolna, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Ligota Dolna 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 Ligota Dolna”, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach ewidencyjnych wsi Ligota Dolna.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) wymiar określający w metrach odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej;
- 7) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 8) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
- 9) dobro kultury współczesnej;

- 10) stanowisko archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji, wraz z numerem;
- 11) granica Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”;
- 12) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 - „Góra Świętej Anny” (PLH160002);
- 13) granica rezerwatu przyrody „Ligota Dolna”;
- 14) granica otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”;
- 15) zadrzewienie przydrożne - aleja czereśniowa.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 3. Następujące określenia użyte w uchwale oznaczają:

- 1) **dach symetryczny** – dach o symetrycznie nachylonych głównych połaciach dachowych, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku;
- 2) **infrastruktura techniczna** – podziemne, naziemne i nadziemne obiekty, sieci i urządzenia dystrybucyjne służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzaniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określająca minimalną odległość nadziemnych części budynków, wiat, budowli rolniczych oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem od linii rozgraniczających teren; nieprzekraczalną linię zabudowy przekraczać mogą takie elementy budynku jak:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych – o nie więcej niż 1,5 m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze – o nie więcej niż 1,2 m,
 - c) okapy i gzymsy – o nie więcej niż 0,8 m;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – linia, w której obowiązkowo należy usytuować ścianę frontową budynku przeznaczenia podstawowego lub co najmniej 60% jej długości i powierzchni, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren drogi; nie dotyczy to takich elementów jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, zadaszenie wejścia do budynku, schody zewnętrzne; w stosunku do pozostałych budynków linię tę należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, wiaty, infrastruktura techniczna, dojścia i dojzdy;
- 6) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 7) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie określone dla wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach działki budowlanej jak i terenu, oraz na rzecz którego należy rozstrzygać wszystkie ewentualne konflikty;
- 8) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, nie jest z nim w konflikcie oraz nie występuje samodzielnie, z wyjątkiem infrastruktury technicznej, w granicach działki budowlanej jak i terenu;
- 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** – fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 11) **usługi podstawowe** – usługi obejmujące: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, edukacyjne i szkoleniowe, najmu i pośrednictwa, prawne, projektowe i poligraficzne, artystyczne, usługi dla ludności (zakłady fryzjerskie, kosmetyczne i krawieckie, naprawa obuwia, urządzeń gospodarstwa domowego i sprzętu elektronicznego), usługi sportu i rekreacji (kluby sportowe, sale ćwiczeń fizycznych), administracji publicznej, bezpieczeństwa i porządku publicznego, zdrowia, opieki i pomocy społecznej, oświaty, wychowania i kultury, biurowe, finansowe i pocztowe;

- 12) **usługi ponadpodstawowe** – usługi obejmujące: hotelarstwo, handel hurtowy, transport, obsługę i naprawę pojazdów mechanicznych;
- 13) **usługi rzemiosła** – działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw w branży rolniczej, budowlanej, kamieniarskiej, drzewnej, tekstylnej, odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej, elektronicznej, spożywczej i artystycznej;
- 14) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – określony procentowo stosunek powierzchni zabudowy (tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub rzutu poziomego) do powierzchni działki budowlanej;
- 15) **wysokość zabudowy:**
 - a) wysokość budynków zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych,
 - b) odległość pomiędzy najniższą położoną powierzchnią terenu zajętego przez obiekt budowlany a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni, ograniczającą w pionie wysokość tego obiektu.

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

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

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **US** – teren sportu i rekreacji;
- 4) **PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 5) **R** – tereny rolnicze;
- 6) **RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 7) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 8) **ZL** – tereny lasów;
- 9) **ZLP** – tereny zalesień;
- 10) **ZS** – tereny zadrzewień śródpolnych;
- 11) **RZ** – tereny trwałych użytków zielonych;
- 12) **KDA** – teren drogi publicznej – autostrada;
- 13) **KDG** – teren drogi publicznej – droga klasy głównej;
- 14) **KDL** – tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej;
- 15) **KDD** – tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej;
- 16) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 17) **KDR** – teren drogi transportu rolnego i leśnego;
- 18) **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

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

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

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

- 1) 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 oraz szerokość elewacji frontowej – dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;

- 2) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejszy niż ustalony w planie minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – zakazuje się pomniejszania tej powierzchni;
- 3) na obszarze pomiędzy nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej z wyjątkiem budynków.

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

- 1) obszar objęty planem w całości znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych;
- 2) w celu zapewnienia ochrony przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: **RU**, **PU1** i **PU2** nakazuje się zabezpieczenie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
 - b) nakazuje się wstępne podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg przed ich wprowadzeniem do gruntu i wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakazuje się gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
 - d) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów,
 - e) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 pkt 5;
- 3) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, ustanowionego rozporządzeniem Nr 0151/P/17/06 Wojewody Opolskiego z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” (Dz. Urz. Woj. Op. z 2006 r. Nr 33, poz. 1134);
- 4) uwzględnia się przepisy planu ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, przyjętego rozporządzeniem Nr 0151/P/1/09 Wojewody Opolskiego z dnia 2 kwietnia 2009 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” (Dz. Urz. Woj. Op. z 2009 r. Nr 25, poz. 412);
- 5) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”, wyznaczonej na podstawie rozporządzenia, o którym mowa w pkt 3;
- 6) w zasięgu obszarów, o których mowa w pkt 3 i 5, odpowiednie ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów określają przepisy odrębne stanowione przez organ sprawujący nadzór nad tymi obszarami;
- 7) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Góra Świętej Anny” – PLH160002, w zasięgu którego odpowiednie ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów określają przepisy odrębne, tj. plany ochronne, stanowione przez organ sprawujący nadzór nad tym obszarem;
- 8) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach rezerwatu przyrody „Ligota Dolna”, ustanowionego zarządzeniem Nr 3/13 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 21 stycznia 2013 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Ligota Dolna” (Dz. Urz. Woj. Op. z 2013 r. poz. 306), w zasięgu którego odpowiednie zakazy i ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów określają przepisy odrębne, tj. plan ochrony, stanowione przez organ sprawujący nadzór nad tym obszarem;
- 9) zakazuje się na obszarze objętym planem lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - przedsięwzięć polegających na budowie dróg i infrastruktury technicznej,
 - chowu i hodowli zwierząt zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 10) zakazuje się na obszarze objętym planem:
 - a) lokalizacji biogazowni,

- b) składowania i magazynowania materiałów sypkich luzem, w tym kruszyw i opału, mogących powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza,
- c) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową,
- d) dokonywania zmiany trwałych użytków zielonych na grunty orne na terenach rolnych i leśnych,
- e) lokalizacji linii elektroenergetycznych wysokich napięć i elektrowni wiatrowych.

2. Ustala się następujące **zasady kształtowania krajobrazu** związane z ochroną walorów krajobrazowych Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” – na terenach rolniczych oznaczonych symbolami **R1** i **R3** zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych o wysokości przekraczającej 1,5 m.

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

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty zabytkowe, których lokalizację wskazano na rysunku planu:
 - a) dom – ul. Wiejska 1,
 - b) dom z oborą i stodołą – ul. Wiejska 1,
 - c) chlew – ul. Wiejska 1,
 - d) stodoła – ul. Wiejska 1,
 - e) budynek mieszkalno-gospodarczy – ul. Wiejska 4,
 - f) budynek mieszkalno-gospodarczy – ul. Wiejska 6,
 - g) stodoła – ul. Wiejska 6,
 - h) stodoła – ul. Wiejska 16,
 - i) hala warsztatu lotniczego przy dawnym zespole folwarcznym – ul. Wiejska 20,
 - j) hangar lotniczy przy dawnym zespole folwarcznym – ul. Wiejska 22,
 - k) obora w dawnym zespole folwarcznym – ul. Wiejska 22,
 - l) kuźnia – ul. Wiejska 27,
 - m) stodoła – ul. Wiejska 27,
 - n) kapliczka – ul. Wiejska,
 - o) piec wapienniczy;
- 2) w odniesieniu do obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 1, ustala się następujące zasady ochrony:
 - a) nakazuje się zachowanie cech stylowych obiektów zabytkowych, w tym: bryły i formy obiektów, kształtu, spadku i rodzaju pokrycia dachów, detalu architektonicznego oraz kształtu, wielkości i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) nakazuje się stosowanie kolorystyki jasnej,
 - c) zakazuje się wykonywania tynków oraz ocieplania niszczącego lub przysłaniającego detale architektoniczne oraz ceglane i kamienne elewacje obiektów zabytkowych,
 - d) zakazuje się lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. klimatyzatorów, anten, przewodów dymowych i wentylacyjnych, na eksponowanych elewacjach;
- 3) w odniesieniu do obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 1, zasady postępowania i prowadzenia robót budowlanych określają przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) uwzględnia się dobro kultury współczesnej – izbę pamięci, której lokalizację wskazano na rysunku planu;
- 5) w odniesieniu do obiektu, o którym mowa w pkt 4, nakazuje się:
 - a) zachowanie funkcji izby pamięci z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy o maksymalnie 50% pierwotnej kubatury,

- b) zachowanie kolumny z tablicą informacyjną, a także przylegającego muru w granicach terenu **US**;
- 6) uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji, ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, których lokalizacje wskazano na rysunku planu:
 - a) nr 2 – grodzisko (średniowiecze),
 - b) nr 6 – ślad osadnictwa (późne średniowiecze),
 - c) nr 7 – ślad osadnictwa (paleolit górny);
- 7) dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych, o potwierdzonej lokalizacji, ustala się następujące zasady ochrony – prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezainwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, jako przestrzenie o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, wskazuje się tereny oznaczone symbolami **KDL1** i **US**, dla których ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych, w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów usługowo-handlowych, które nie powodują ograniczeń w sposobie zagospodarowania właściwym dla przeznaczenia podstawowego ani nie zmniejszają przynależnej minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 2) należy dostosować zagospodarowanie terenu do potrzeb osób pieszych, w tym również niepełnosprawnych.

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

- 1) terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 2) terenów górniczych;
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MN**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
 - 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi:
 - 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 600 m² dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem **MU**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 800 m²;
- 3) na terenach sportu i rekreacji oznaczonych symbolem **US**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²;

4) na terenach zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych symbolem **PU**:

- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
- b) minimalna powierzchnia działki wynosi 2000 m²;

5) dla infrastruktury technicznej oraz komunikacji:

- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 1 m,
- b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m²;

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

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

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

- 1) w stosunku do istniejącej oraz projektowanej infrastruktury technicznej ograniczenia w użytkowaniu terenów określają normy i przepisy branżowe;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **R, ZL, ZLP, ZS, RZ, KDW i KDR** zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami **R2 i R4** zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych.

§ 12. Określa 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 oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy określono w przepisach szczegółowych uchwały:
 - a) droga klasy głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409, oznaczona symbolem **KDG**,
 - b) drogi klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej, oznaczone symbolami **KDL1 i KDL2**,
 - c) drogi klasy dojazdowej w ciągu dróg gminnych, oznaczone symbolami **KDD1 i KDD2**,
 - d) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: **KDW1, KDW2 i KDW3**,
 - e) droga transportu rolnego i leśnego, oznaczona symbolem **KDR**;
- 2) zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych;
- 3) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 13. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej oraz przebudowę i zmianę przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w granicach poszczególnych terenów przeznaczonych pod inne funkcje;
- 3) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii opartej na energii słonecznej o mocy nieprzekraczającej:
 - 50 kW na terenach oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MU2, MU3, MU4, MU5, RM3 i RM4**,
 - 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: **MU1, MU6, US, PU1, PU2, RM1, RM2, RM5, RM6, RM7, RM8 i RU**;
- 4) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,

- b) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych – do sieci kanalizacji sanitarnej, z przesyłem do miejskiej oczyszczalni ścieków,
 - b) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do istniejących odcinków sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku tej sieci – powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych,
 - b) zakazuje się odprowadzania wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych na tereny dróg;
- 7) ustala się następujące zasady w zakresie gospodarki odpadami – gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
 - b) dopuszcza się pozyskanie energii cieplnej z odnawialnych źródeł energii opartej na energii słonecznej (kolektory słoneczne) i pompy ciepła, o mocy nieprzekraczającej:
 - 50 kW na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MU2, MU3, MU4, MU5, RM3 i RM4,
 - 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU6, US, PU1, PU2, RM1, RM2, RM5, RM6, RM7, RM8 i RU;
- 9) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz – z sieci gazowej lub zbiorników stacjonarnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej – poprzez sieć telekomunikacyjną oraz urządzenia przekaźnikowe telekomunikacji, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe i usługi turystyczne, wbudowane w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) na wszystkich terenach ustala się zabudowę wolnostojącą oraz na terenie oznaczonym symbolem MN5 dopuszcza się zabudowę bliźniaczą;
 - 2) na terenach oznaczonych symbolami MN3 i MN5 dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;

- 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nakazuje się jednolitą kolorystykę elewacji budynków bliźniaczych;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN4 i MN6** – 25%,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **MN3, MN5 i MN7** – 35%;
- 6) minimalna intensywność zabudowy – 0,04;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN4 i MN6** – 0,5,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **MN3, MN5 i MN7** – 0,7;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN4 i MN6** – 40%,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **MN3, MN5 i MN7** – 35%;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN4, MN5, MN6 i MN7** – 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem **MN3** – 11 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - c) dla budynków garażowych i wiat – 6 m,
 - d) dla budynków gospodarczych – 7 m,
 - e) dla innych obiektów budowlanych – 10 m;
- 10) obowiązują dachy symetryczne kalenicowe, dwuspadowe lub wielospadowe, z kalenicą głównej bryły dachu nie krótszą niż połowa długości tej bryły:
 - a) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - b) kryte dachówką ceramiczną lub cementową,
 - c) w kolorach: czerwono-ceglastym lub dowolnym odcieniu brązu;
- 11) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej – 14 m, z zastrzeżeniem pkt 12,
 - b) jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej – 10 m,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych – 8 m, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) maksymalna szerokość elewacji szczytowej – 10 m;
- 13) obowiązuje sytuowanie budynków mieszkalnych ścianą szczytową równoległą do osi jezdni, z której mają zapewniony dojazd, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) nakaz, o którym mowa w pkt 13, nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem **MN5**.

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 zaopatrzone w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

 - 1) minimalna liczba 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 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

- c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. b i c, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – co najmniej 1 miejsce na każde 10 miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce jeżeli liczba miejsc na parkingu wynosi co najmniej 6;
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 16. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MU1, MU2, MU3, MU4, MU5 i MU6, dla których obowiązują:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – na terenach oznaczonych symbolami: **MU2, MU3, MU4, MU5 i MU6,**
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – na terenie oznaczonym symbolem **MU1,**
- c) usługi podstawowe i usługi turystyczne,
- d) magazyn – na terenie oznaczonym symbolem **MU2;**

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) wiaty rolnicze i budowle rolnicze z wyłączeniem otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce – na terenach oznaczonych symbolami: **MU2, MU3, MU4 i MU6,**
- b) budynki inwentarskie – na terenie oznaczonym symbolem **MU6,**
- c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Na terenach oznaczonych symbolami **MU2 i MU3** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem **MU6** dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 10 DJP;
- 2) na wszystkich terenach ustala się zabudowę wolnostojącą oraz na terenach oznaczonych symbolami: **MU3, MU4 i MU5** dopuszcza się zabudowę bliźniaczą;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: **MU3, MU4 i MU5** dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 4) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nakazuje się jednolitą kolorystykę elewacji budynków bliźniaczych;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: **MU1, MU2 i MU6** – 25%,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **MU3, MU4 i MU5** – 35%;
- 7) minimalna intensywność zabudowy – 0,04;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: **MU1, MU2 i MU6** – 0,5,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **MU3, MU4 i MU5** – 0,7;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: **MU1, MU2 i MU6** – 45%,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **MU3, MU4 i MU5** – 35%;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na terenach oznaczonych symbolami: **MU1, MU2, MU3, MU4 i MU5** – 11 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- b) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na terenie oznaczonym symbolem **MU6** – 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- c) dla budynków garażowych i wiat, w tym wiat rolniczych – 6 m,
- d) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i magazynów – 7 m,
- e) dla budowli rolniczych i innych obiektów budowlanych – 15 m;

11) obowiązują dachy symetryczne kalenicowe, dwuspadowe lub wielospadowe:

- a) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie $35^\circ \div 45^\circ$,
- b) kryte dachówką ceramiczną lub cementową,
- c) w kolorach: czerwono-ceglastym lub dowolnym odcieniu brązu;

12) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych:
 - w zabudowie wolnostojącej – 14 m, z zastrzeżeniem pkt 13,
 - jednego budynku w zabudowie bliźniaczej – 10 m,
- b) budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich i magazynów – 8 m;

13) maksymalna szerokość elewacji szczytowej – 10 m;

14) obowiązuje sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ścianą szczytową równoległą do osi jezdnii, z której mają zapewniony dojazd, z zastrzeżeniem pkt 15.

15) nakaz, o którym mowa w pkt 14, nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem **MU5**.

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) minimalna liczba 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 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. b i c, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – co najmniej 1 miejsce na każde 15 miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce jeżeli liczba miejsc na parkingu wynosi co najmniej 6;
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi handlu i gastronomii,
 - b) wody powierzchniowe,

c) obiekty i urządzenia towarzyszące z wyłączeniem budynków garażowych oraz zieleni.

2. Obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony dobra kultury współczesnej, o których mowa w § 7 pkt 5.

4. Obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w § 8.

5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się zabudowę wolnostojącą;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 15%;
- 4) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych – 10 m oraz trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) dla wiat – 6 m,
 - c) dla budynków gospodarczych – 3 m,
 - d) dla innych obiektów budowlanych – 15 m;
- 8) obowiązują dachy symetryczne kalenicowe, dwuspadowe lub wielospadowe:
 - a) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - b) kryte dachówką ceramiczną lub cementową,
 - c) w kolorach: czerwono-ceglastym lub dowolnym odcieniu brązu;
- 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 14 m, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) maksymalna szerokość elewacji szczytowej – 10 m.

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

- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – co najmniej 1 miejsce na każde 15 miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce jeżeli liczba miejsc na parkingu wynosi co najmniej 6;
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami PU1 i PU2, dla których obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, usługi podstawowe i ponadpodstawowe, usługi rzemiosła, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **PU1** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć z zakresu zbierania, unieszkodliwiania i recyklingu odpadów;

- 2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 25%;
- 4) minimalna intensywność zabudowy – 0,04;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 11 m oraz trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) dla innych obiektów budowlanych – 15 m;
- 8) obowiązują dachy łukowe, symetryczne kalenicowe, dwuspadowe lub wielospadowe:
 - a) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ – w przypadku dachów innych niż łukowe,
 - b) kryte dachówką ceramiczną lub cementową – w przypadku dachów innych niż łukowe,
 - c) w kolorach: czerwono-ceglastym lub dowolnym odcieniu brązu;
- 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 40 m.

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) minimalna liczba miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) dla zabudowy produkcyjnej – 1 miejsce na każdym 2 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – co najmniej 1 miejsce na każde 15 miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce jeżeli liczba miejsc na parkingu wynosi co najmniej 6;
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 19. 1. Ustala się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **R1**, **R2**, **R3** i **R4**, dla których obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe – grunty rolne, tj. grunty orne, łąki, pastwiska, ogrody oraz sady;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budowlę rolnicze – na terenach oznaczonych symbolami **R1** i **R3**,
 - b) drogi transportu rolnego i leśnego,
 - c) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,
 - d) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **R3** obowiązuje utrzymanie lub urządzenie zadrzewienia przydrożnego – alei czereśniowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji budowli rolniczych należy zachować odległość co najmniej 100 m od terenów oznaczonych symbolami **MN** i **MU** oraz należy stosować zasady określone w przepisach odrębnych;

- 2) zakazuje się lokalizacji budynków; nie ustala się: linii zabudowy, geometrii dachu oraz maksymalnej szerokości elewacji frontowej;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 1%;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy – 0;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 99%;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budowli rolniczych – 1,5 m,
 - b) dla innych obiektów budowlanych – 15 m.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa inwentarska i gospodarcza w zakresie produkcji zwierzęcej i roślinnej oraz zabudowa służąca przetwórstwu rolno-spożywczemu,
 - b) składy i magazyny,
 - c) usługi rzemiosła, usługi podstawowe i ponadpodstawowe;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) ogrody i sady,
 - b) budynki garażowe, wiaty rolnicze i budowle rolnicze z wyłączeniem otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce,
 - c) infrastruktura techniczna.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 40 DJP;
 - 2) przy lokalizacji budynków inwentarskich należy zachować odległość co najmniej 50 m od terenu oznaczonego symbolem MU4;
 - 3) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy – 0,04;
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych – 11 m oraz trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków inwentarskich i gospodarczych w zakresie produkcji zwierzęcej i roślinnej, magazynów i pozostałych budynków gospodarczych – 7 m,
 - c) dla budynków garażowych i wiat rolniczych – 6 m,
 - d) dla budowli rolniczych – 6 m, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej wysokości do 15 m wyłącznie dla silosów,
 - e) dla innych obiektów budowlanych – 15 m;
 - 9) obowiązują dachy symetryczne kalenicowe, dwuspadowe lub wielospadowe:
 - a) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie $35^\circ \div 45^\circ$,

- b) kryte dachówką ceramiczną lub cementową,
 - c) w kolorach: czerwono-ceglastym lub dowolnym odcieniu brązu;
- 10) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 40 m, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) maksymalna szerokość elewacji szczytowej – 12 m.

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) minimalna liczba miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) dla zabudowy inwentarskiej, gospodarczej i magazynowej – 1 miejsce na każdych 2 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – co najmniej 1 miejsce na każde 15 miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce jeżeli liczba miejsc na parkingu wynosi co najmniej 6;
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 21. 1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7 i RM8**, dla których obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) wiaty rolnicze i budowle rolnicze z wyłączeniem otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce,
 - b) usługi podstawowe i usługi turystyczne, wbudowane w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Na terenach oznaczonych symbolami: **RM1, RM2 i RM6** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 20 DJP;
- 2) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **RM1 i RM8** – 25%,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **RM2, RM3, RM4, RM5, RM6 i RM7** – 35%;
- 4) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **RM1 i RM8** – 0,5,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **RM2, RM3, RM4, RM5, RM6 i RM7** – 0,7;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **RM1 i RM8** – 30%,

b) na terenach oznaczonych symbolami: **RM2, RM3, RM4, RM5, RM6 i RM7** – 20%;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami: **RM1, RM2, RM3, RM4 i RM5** – 11 m oraz trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

b) dla budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami: **RM6, RM7 i RM8** – 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

c) dla budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich na terenach oznaczonych symbolami: **RM1, RM2, RM3, RM4 i RM5** – 9 m oraz dwie kondygnacje nadziemne,

d) dla budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich na terenach oznaczonych symbolami: **RM6, RM7 i RM8** – 8 m,

e) dla wiat, w tym wiat rolniczych – 6 m,

f) dla budowli rolniczych – 1,5 m, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej wysokości wyłącznie dla silosów: do 9 m na terenach oznaczonych symbolami: **RM1, RM2, RM3, RM4 i RM5** oraz do 12 m na terenach oznaczonych symbolami: **RM6, RM7 i RM8**,

g) dla innych obiektów budowlanych – 15 m;

8) obowiązują dachy symetryczne kalenicowe, dwuspadowe lub wielospadowe:

a) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych dla budynków mieszkalnych w zakresie $35^\circ \div 45^\circ$,

b) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych dla budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich w zakresie $30^\circ \div 45^\circ$,

c) kryte dachówką ceramiczną lub cementową,

d) w kolorach: czerwono-ceglastym lub dowolnym odcieniu brązu;

9) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych – 20 m, z zastrzeżeniem pkt 10,

b) budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich – 45 m, z zastrzeżeniem pkt 10;

10) maksymalna szerokość elewacji szczytowej – 12 m;

11) obowiązuje usytuowanie budynków mieszkalnych ścianą szczytową równoległą do osi jezdni, z której mają zapewniony dojazd.

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) minimalna liczba 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 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;

2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. b i c, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – co najmniej 1 miejsce na każde 10 miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce jeżeli liczba miejsc na parkingu wynosi co najmniej 6;

3) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

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

2. Zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z zasadami gospodarki leśnej.

3. Zakazuje się lokalizacji budynków.

4. Na terenie oznaczonym symbolem **ZL4** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony:

- 1) rezerwatu przyrody „Ligota Dolna”, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 8;
- 2) stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 7.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 23. 1. Ustala się **tereny zalesień**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZLP1**, **ZLP2**, **ZLP3** i **ZLP4**, dla których obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe – grunty orne przeznaczone do zalesienia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi transportu rolnego i leśnego oraz urządzenia turystyczne,
 - b) urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się lokalizacji budynków.

3. Zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z zasadami gospodarki leśnej.

4. Na terenie oznaczonym symbolem **ZLP3** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 7.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 24. 1. Ustala się **tereny zadrzewień śródpolnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZS1**, **ZS2**, **ZS3** i **ZS4**, dla których obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zadrzewienia śródpolne rozumiane jako zbiorowiska roślinne składające się z rosnących w niewielkich grupach drzew, występujące na obszarach użytków rolnych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drogi transportu rolnego i leśnego,
- b) infrastruktura techniczna;

3) zakazuje się lokalizacji budynków; nie ustala się: maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz geometrii dachu;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.

2. Zakazuje się likwidowania zadrzewień śródpolnych.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 25. 1. Ustala się **tereny trwałych użytków zielonych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RZ1**, **RZ2** i **RZ3**, dla których obowiązują:

1) przeznaczenie podstawowe – trwałe użytki zielone, łąki i pastwiska;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drogi transportu rolnego i leśnego,
- b) zieleń urządzona – wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem **RZ1**,
- c) infrastruktura techniczna;

3) zakazuje się lokalizacji budynków; nie ustala się: maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz geometrii dachu;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **RZ3** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony:

- 1) obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3;
- 2) rezerwatu przyrody „Ligota Dolna”, o których mowa § 6 ust. 1 pkt 8;
- 3) stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 7.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 26. 1. Ustala się teren drogi publicznej – autostrady, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDA**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga publiczna – autostrada w ciągu drogi krajowej nr 4.

2. Parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla autostrady.

3. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującego się w granicach obszaru objętego planem – 0,1 m (pozostała część pasa drogowego znajduje się poza granicami obszaru objętego planem) oraz zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 27. 1. Ustala się teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 409.

2. Parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy głównej.

3. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 25 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 28. 1. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL1** i **KDL2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **KDL1** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3.

3. Na terenie oznaczonym symbolem **KDL1** obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w § 8.

4. Parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy lokalnej.

5. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 29. 1. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD1** i **KDD2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. Parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy dojazdowej.

3. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 30. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW1**, **KDW2** i **KDW3**, dla których obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;

2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

2. Parametry techniczne i sposób urządzenia drogi:

1) obowiązuje pas ruchu o utwardzonej nawierzchni i szerokości co najmniej 3 m;

2) dopuszcza się urządzenie miejsc do parkowania na części jezdni niezajętej przez pas ruchu;

3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

4) zakazuje się lokalizacji budynków; nie ustala się: maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej oraz geometrii dachu;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 31. 1. Ustala się **teren drogi transportu rolnego i leśnego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDR**, dla którego obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga transportu rolnego i leśnego, rozumiana jako pas terenu przeznaczony do obsługi transportowej terenów rolniczych i leśnych oraz gospodarstw rolnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
 2. Obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 7.
3. Parametry techniczne i sposób urządzenia drogi:
 - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 4,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zakazuje się lokalizacji budynków; nie ustala się: maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej oraz geometrii dachu;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 32. 1. Ustala się **teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka**, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna z zakresu elektroenergetyki.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy – nie ustala się;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 99%;
- 3) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,99;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 4 m,
 - b) dla innych obiektów budowlanych – 15 m;
- 7) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii i dowolnym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 8 m.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości – 5%.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§ 34. 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.

ARCHITEKT MIEJSKI

M. Wolańska
mgr inż. arch. Magdalena Wolańska

RADCA PRAWNY

Waldemar Piontek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia.....2019 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia.....2019 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 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235 i 730), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

1. Po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, zawierającą jedną pozycję, wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Ligota Dolna” w trybie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach wyłożenia tego projektu do publicznego wglądu w dniach od 21 stycznia 2019 r. do 18 lutego 2019 r. i w dniach od 8 kwietnia 2019 r. do 9 maja 2019 r., oraz rozstrzygnięciami Burmistrza Strzelec Opolskich z dnia 21 marca 2019 r. i z dnia 4 czerwca 2019 r. wraz z uzasadnieniem faktycznym i prawnym:

1) nie uwzględnia się w części uwagi, wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod pozycją nr 1, złożonej w dniu 4 marca 2019 r., dotyczącej zmiany przeznaczenia działki ozn. nr ewid. gruntu 55/39 znajdującej się na terenie produkcyjno-usługowym, polegającej na dopuszczeniu agroturystyki i/lub hotelarstwa, uzasadniając rozstrzygnięcie następująco:

- projekt planu w obecnym kształcie dopuszcza na przedmiotowym terenie realizację usług o różnym charakterze, w tym również hotelarskich. Uwagi nie uwzględniono w zakresie agroturystyki, gdyż jest to funkcja dalece rozbieżna i niezgodna z kierunkiem produkcyjno-usługowym określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dla tego terenu. Przedmiotowa działka w obowiązującym studium znajduje się na obszarze koncentracji różnorodnych form aktywności gospodarczej P3.

2. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu.

3. Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykaz uwag wniesionych do projektu planu wraz z rozstrzygnięciami Burmistrza Strzelec Opolskich zostały załączone do dokumentacji formalno-prawnej planu miejscowego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia.....2019 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 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235 i 730), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

1. Przyjmuje się do realizacji następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego, należące do zadań własnych gminy, zapisane w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Ligota Dolna”:

- 1) budowa i przebudowa części drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD1;
- 2) budowa i przebudowa drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD2;
- 3) rozbudowa oświetlenia ulicznego i sieci wodociągowej na terenach dróg publicznych, o których mowa w pkt 1 i 2.

2. Ostateczny koszt realizacji zadań wskazanych w ust. 1 będzie zależny od zastosowanych technologii oraz uwarunkowań zewnętrznych zaistniałych w trakcie realizacji zadania i zostanie ustalony w drodze przetargu publicznego.

3. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) środki własne – w oparciu o Wieloletnią Prognozę Finansową gminy Strzelce Opolskie w kolejnych latach po uchwaleniu planu, stosownie do potrzeb i możliwości, w budżecie przeznaczane będą środki na realizację zadań gminnych w zakresie dróg i infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem dochodów z opłat od wzrostu wartości nieruchomości, podatków i opłat adiacenckich;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. poprzez dotacje, pożyczki preferencyjne, kredyty, fundusze Unii Europejskiej, inne środki zewnętrzne;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.