

**UCHWAŁA NR XV/107/2015
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH**

z dnia 25 listopada 2015 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713 i 1777) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), w związku z Uchwałą Nr XLVII/356/2014 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Błotnica Strzelecka, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwała, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla wsi Błotnica Strzelecka 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 Błotnica Strzelecka”, zwany dalej planem, obejmujący obszar ewidencyjny wsi Błotnica Strzelecka:

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. Oznaczenia graficzne na rysunku planu będące 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) tereny, na których obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym;
- 5) projektowane użytki ekologiczne bagien i torfowisk w dolinie rzeki Jemielniczanki;
- 6) zabytki nieruchome i ruchome objęte ochroną konserwatorską;
- 7) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 9) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;
- 10) stanowiska archeologiczne udokumentowane o potwierdzonej lokalizacji;
- 11) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 12) obowiązujące linie zabudowy;
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 14) określenie usytuowania linii zabudowy;
- 15) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
- a) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”,
 - b) siedlisko przyrodnicze o kodzie 6510 – Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie,
 - c) korytarz ekologiczny o symbolu GKPdC-6 – Instytut Biologii Ssaków Polskiej Akademii Nauk w Białowieży (ZBS PAN),
 - d) korytarz ekologiczny dolina rzeki Jemielnicy i rzeki Suchej,
 - e) stanowisko śliza w Centawce,
 - f) stanowisko fauny chronionej,
 - g) park w zespole pałacowo-fołwarcznym wraz z ogrodzeniem, wpisany do rejestru zabytków,
 - h) pałac wpisany do rejestru zabytków,
 - i) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej Błotnica Strzelecka,
 - j) strefa ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Błotnica Strzelecka,
 - k) teren zamknięty – kolejowy.

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 333 „Zbiornik Opołe – Zawadzkie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-krasowych;
- 3) istniejące linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 15 kV;
- 4) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,0 MPa relacji Zdzieszowice-Tworzeń wraz ze strefą kontrolowaną;
- 5) rezerwa terenowa pod obwodnicę wsi Błotnica Strzelecka w ciągu drogi krajowej nr 94;
- 6) proponowana lokalizacja budynków;
- 7) orientacyjne podziały geodezyjne;
- 8) proponowane zmiany podziału geodezyjnego;
- 9) kapliczki, obiekty małej architektury;
- 10) ważniejsze ciek i stawy w ramach innego przeznaczenia podstawowego;
- 11) zmiana typu linii zabudowy.

§ 3. Następujące określenia użyte w uchwale oznaczają:

- 1) **budowle rolnicze** – budowle dla potrzeb rolnictwa i przechowalnictwa produktów rolnych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku;
- 3) **kąt nachylenia połaci dachowych** – kąt mieszczący się w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały, jednakowy dla głównych połaci dachowych budynku;
- 4) **linia zabudowy** :
 - a) **obowiązująca** – linia, wzdłuż której wymaga się usytuowania co najmniej 60% długości elewacji frontowej przynajmniej jednego budynku przeznaczenia podstawowego terenu; dla pozostałych budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji, linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,

- b) **nieprzekraczalna** – 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:
- schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o nie więcej niż 1,5 m,
 - balkony, galerie, tarasy i wykusze o nie więcej niż 1,2 m,
 - 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, dojazdy oraz obiekty małej architektury;
- 6) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach działki;
- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 10) **usługi podstawowe** – należy przez to rozumieć handel detaliczny i usługi nienależące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym: sprzedaż towarów (artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasa i media, artykuły papiernicze, kosmetyki, środki czystości, wyposażenie gospodarstwa domowego), gastronomia, drobne usługi dla ludności (zakłady fryzjerskie i kosmetyczne, naprawy odzieży, obuwia oraz akcesoriów i urządzeń gospodarstwa domowego), usługi zdrowia, usługi sportu i rekreacji (kluby sportowe, sale ćwiczeń fizycznych), usługi finansowe (placówki bankowe, agencje pocztowe i kredytowe, doradztwo finansowe) oraz biura;
- 11) **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.

§ 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 mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem P;
- 7) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 8) tereny trwałych użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem RZ;
- 9) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 10) teren obsługi produkcji w gospodarstwie leśnym, oznaczony na rysunku planu symbolem RU;
- 11) teren zieleni urządzonej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem ZPU;

- 12) tereny lasów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 13) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 14) tereny dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZLP;
- 15) teren zadrzewień śródpolnych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZS;
- 16) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 17) tereny dróg publicznych – drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem KDGP;
- 18) tereny dróg publicznych – drogi klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 19) tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 20) tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 21) tereny publicznych ciągów pieszko-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDX;
- 22) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 23) tereny dróg transportu rolnego i leśnego, oznaczone na rysunku planu symbolem KDR;
- 24) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem KX;
- 25) teren placu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 26) teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KK;
- 27) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 28) teren urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczony na rysunku planu symbolem W;
- 29) teren urządzeń kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem K;
- 30) teren urządzeń telekomunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem T.

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 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 i nadbudowę,
 - d) rozbudowę zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - e) 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 obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) zakazuje się na terenach graniczących z terenami dróg publicznych lokalizowania nowych ogrodzeń:
 - a) wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych,
 - b) o wysokości większej niż 1,8 m od terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem KDGP2,

- c) o wysokości większej niż 1,5 m od pozostałych dróg publicznych, z wyłączeniem ogrodzenia zespołu pałacowo-folwarcznego, o którym mowa w § 7 pkt 1 lit. b;
- 6) zakazuje się sytuowania urządzeń reklamowych w pasie 20 m od linii rozgraniczających tereny dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczone symbolami: KDGP1 i KDGP2; dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów lub tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w danym obiekcie.
2. W przepisach szczegółowych uchwały określono dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, 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: wskaźniki powierzchni zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy działki oraz minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej.

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

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie” ustanowionego Rozporządzeniem Nr 0151/P/16/2006 Wojewody Opolskiego z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Op. z 2006 r. Nr 33, poz. 1133 z późn. zm.), w zasięgu którego wszelkie działania powinny być zgodne z wydanym rozporządzeniem, w tym:
 - a) obowiązuje zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących śródleśnych cieków, mokradel, polan, torfowisk, wrzosowisk oraz muraw napiaskowych,
 - b) obowiązuje zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem roślinności okalającej;
- 2) na obszarze objętym planem występuje siedlisko przyrodnicze o kodzie 6510 – Nizowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie, którego lokalizację przedstawiono na rysunku planu, 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) – zakres ochrony określają przepisy odrębne;
- 3) na obszarze objętym planem obejmuje się ochroną następujące korytarze ekologiczne, których zasięg przedstawiono na rysunku planu:
 - a) o symbolu GKPdC-6, umożliwiający migrację zwierząt,
 - b) dolina rzeki Jemielnicy i rzeki Suchej o randze lokalnej;
- 4) na obszarze, o którym mowa w pkt 3, obowiązują następujące działania ochronne:
 - a) zakazuje się zmiany sposobu użytkowania gruntów,
 - b) zakazuje się prowadzenia działań mogących przerwać ciągłość korytarza ekologicznego,
 - c) zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych,
 - d) dopuszcza się zalesienia i zadrzewienia gatunkami rodzimymi, zgodnie z występującym siedliskiem;
- 5) na obszarze objętym planem występują stanowiska fauny chronionej, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu – zakres ochrony określają przepisy odrębne;
- 6) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Jemielnica od źródła do Suchej” o kodzie PLRW600017118889, stanowiącej część scalonej części wód Chrząstawa (SO0406), dla której uwzględnia się ustalenia wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” zatwierdzonego Uchwałą Rady Ministrów z dnia 22 lutego 2011 r. (M. P. z 2011 r. Nr 40, poz. 451);
- 7) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu:

- a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-krasowych, którego zasięg oznaczono na rysunku planu,
 - b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych, obejmującego cały obszar objęty planem;
- 8) w celu zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, o których mowa w pkt. 6 i 7, przed zanieczyszczeniem:
- 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 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) ustala się ochronę projektowanych użytków ekologicznych bagien i torfowisk w dolinie rzeki Jemielniczanki, przedstawionych na rysunku planu, na obszarze których:
- a) obowiązuje zachowanie łąk i pastwisk, zieleni łąkowej, zakrzewień i zadrzewień wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi,
 - b) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej lub wodnej.

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

- 1) uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomych i ruchomych wpisanych do rejestru zabytków:
- a) pałac, ul. Dworcowa 7, pod nr 2037/78 z dnia 31 lipca 1978 r.,
 - b) ogrodzenie, ul. Dworcowa 7 i 9, pod nr 136/86 z dnia 6 czerwca 1986 r.,
 - c) park w zespole pałacowo-folwarcznym, pod nr 136/86 z dnia 6 czerwca 1986 r.,
 - d) dystrybutor paliwa do pojazdów mechanicznych z silnikiem spalinowym, stanowiący zabytek ruchomy pod nr Ks.B.t.IV-298/14 z dnia 30 maja 2014 r.;
- 2) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, których lokalizację określono na rysunku planu:
- a) poczta, ul. Centawska 2,
 - b) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Dworcowa 1,
 - c) zespół pałacowo-folwarczny:
 - stajnia w zespole pałacowo-folwarcznym, ul. Dworcowa 15,
 - grobowiec rodu von Posadowsky, na terenie parku w zespole pałacowo-folwarcznym,
 - d) zespół dworca kolejowego:
 - dom w zespole dworca kolejowego, ul. Dworcowa 20,
 - dom w zespole dworca kolejowego, ul. Dworcowa 22,
 - nastawnia kolejowa, ul. Dworcowa,
 - e) dom, ul. Leśna 2,

- f) kuźnia, ul. Parkowa 3,
 - g) stodoła, ul. Powstańców Śląskich 1,
 - h) stodoła, ul. Toszecka 5,
 - i) dom, ul. Toszecka 14,
 - j) czworak, ul. Toszecka 15,
 - k) kapliczka pw. Św. Jana Nepomucena, ul. Toszecka,
 - l) dom, ul. Wiejska 3,
 - m) stodoła i spichlerz, ul. Wiejska 6,
 - n) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Wiejska 11,
 - o) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Wiejska 15,
 - p) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Wiejska 19,
 - q) 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 budynku 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 historyczne pokrycie dachowe, właściwe dla danego obiektu,
 - d) w obrębie poszczególnych obiektów objętych ochroną należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych ~ dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem lit. b,
 - e) ochronie podlega detal architektoniczny i materiał elewacji,
 - f) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu,
 - g) zakazuje się umieszczania reklam; dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów lub tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znak graficzny firmy mieszczącej się w tym obiekcie;
- 4) ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą zespół pałacowo-fołwarczny z parkiem i otoczeniem, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach której określa się następujące zasady:
- a) dla obszaru parku w zespole pałacowo-fołwarcznym oraz obiektu pałacu, wpisanych do rejestru zabytków, warunki ochrony ustala wojewódzki konserwator zabytków, według odrębnych przepisów,
 - b) nowo lokalizowana zabudowa oraz obiekty małej architektury powinny harmonizować z otoczeniem, nawiązując formami architektonicznymi i kompozycyjnymi do historycznych budynków, w tym do: wysokości i skali zabudowy, kształtu i pokrycia dachu, układu kalenicy, proporcji powierzchni muru i otworów oraz poziomu posadowienia parteru,
 - c) w obrębie dawnego zespołu pałacowo-fołwarcznego nowe budynki należy sytuować w sposób umożliwiający odtworzenie historycznego majdanu,
 - d) w budynkach należy stosować dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach czerwieni i brązu; w nowych budynkach inwentarskich i gospodarczych o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15 m dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
 - e) elementy ogrodzeń, małej architektury, nawierzchni, oświetlenia, muszą nawiązywać formą i stosowanymi materiałami do historycznych budynków zespołu pałacowo-fołwarcznego; nakazuje się stosowanie kamienia naturalnego do utwardzenia dróg, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych oraz wkomponowanie zieleni ozdobnej,

- f) nowe sieci linii energetycznych należy lokalizować jako podziemne, kablowe,
- g) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych zakłócających wgląd na zespół pałacowo-folwarczny;
- 5) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach której określa się następujące zasady:
- a) nowo lokalizowana zabudowa oraz obiekty małej architektury powinny harmonizować z otoczeniem, nawiązując formami architektonicznymi i kompozycyjnymi do historycznych budynków, w tym do: wysokości i skali zabudowy, kształtu i pokrycia dachu, układu kalenicy, proporcji powierzchni muru i otworów oraz poziomu posadowienia parteru,
 - b) w nowych budynkach należy stosować dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach czerwieni i brązu; w nowych budynkach inwentarskich i gospodarczych o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15 m dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
 - c) należy zachować: naturalne ukształtowanie terenu, układ dróg z obsadzeniami zieleni, zadrzewienia śródpolne, układ cieków i zbiorników wodnych wraz z otaczającą roślinnością,
 - d) forma, materiał i wysokość ogrodzeń przedogródków powinny nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 5 lit. b,
 - e) nowe sieci linii energetycznych należy lokalizować jako podziemne, kablowe;
- 6) uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne:
- a) wpisane do rejestru zabytków pod nr A-209/70, którego lokalizację określono na rysunku planu – nr I cmentarzysko, kultura łużycka, V okres epoki brązu – okres halsztacki; osada, kultura przeworska, okres wpływów rzymskich; osada, wczesne średniowiecze; osada, średniowiecze (IV – V w.),
 - b) ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, których lokalizację określono na rysunku planu:
 - nr 2 skarb, okres wpływów rzymskich,
 - nr 4 punkt osadniczy – epoka kamienia,
 - nr 6 punkt osadniczy – kultura łużycka, (?); osada produkcyjna kultura przeworska, okres wpływów rzymskich,
 - nr 7 punkt osadniczy – wczesne średniowiecze; punkt osadniczy średniowiecze; punkt osadniczy pradzieje,
 - nr 8 osada (XIV – XV w.),
 - nr 9 punkt osadniczy – pradzieje; punkt osadniczy wczesne średniowiecze; punkt osadniczy (XIV – XV w.),
 - nr 10 ślad osadnictwa – epoka kamienia; ślad osadnictwa pradzieje; punkt osadniczy (XIV – XV w.),
 - c) ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, bez potwierdzonej lokalizacji:
 - nr 3 skarb, średniowiecze,
 - nr 5 cmentarzysko (?);
- 7) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych, o potwierdzonej lokalizacji, o zasięgu określonym na rysunku planu;
- 8) ustala się następujące zasady ochrony zabytków archeologicznych, o których mowa w pkt 6 i 7 – 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 usług, oznaczone symbolami: U3, U10, U11, U12 i U13;
 - 2) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;

- 3) teren zieleni urządzonej z usługami, oznaczony symbolem ZPU;
- 4) tereny dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolami: KDGP1, KDGP2, KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDX1, KDX2, KDX3 i KDX4;
- 5) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami: KX1, KX2, KX3 i KX4;
- 6) teren placu publicznego, oznaczony symbolem KP.

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) obowiązuje wyposażenie terenu w obiekty małej architektury, takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki;
- 3) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów lub tablic informacyjnych, związanych z przeznaczeniem podstawowym obiektu; dla tablic informacyjnych umieszczanych w strefie wejściowej budynku obowiązuje ich zgrupowanie w pionie lub poziomie oraz jednakowe wymiary;
- 4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych wyłącznie w czasie trwania lokalnych uroczystości i imprez, z zastrzeżeniem § 14;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

3. Obiekty, o których mowa w ust. 2, należy lokalizować w zależności od charakteru zabudowy i potrzeb, w sposób niepogarszający warunków ruchu i widoczności.

§ 9. 1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych :

- 1) uwzględnia się strefy ochronne ujęcia wody podziemnej w Błotnicy Strzeleckiej: bezpośrednią i pośrednią, ustanowione Rozporządzeniem Nr 5/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 9 maja 2013 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Błotnicy Strzeleckiej, gmina Strzelce Opolskie, powiat strzelecki, województwo opolskie (Dz. Urz. Woj. Op. z 2013 r. poz. 1137);
- 2) dla stref, o których mowa w pkt 1, obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z wydanego rozporządzenia;
- 3) uwzględnia się teren zamknięty ustalony Decyzją Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MłR z 2014 r. poz. 25 z późn. zm.), zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez który przebiega linia kolejowa nr 132 relacji Bytom – Wrocław Główny, obejmujący działki ozn. nr ewid. gruntu: 100, 248, 486/4, 442 i 443.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

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

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

- 1) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się scalanie nieruchomości i ich ponowny podział na działki gruntu;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczalną tolerancją 15°;

4) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod lokalizację komunikacji oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ramach innego przeznaczenia terenu przy zastosowaniu następujących parametrów:

a) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,

b) minimalna powierzchnia działki – 4 m²;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MW, MU, U, US, P i RM (dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną) w przepisach szczegółowych uchwały; dla pozostałych terenów nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ z oceny faktycznego zagospodarowania nieruchomości w granicach tych terenów wynika brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

2. W granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu, przepompownie ścieków, szafki rozdzielcze i urządzenia do nich podobne, dla których minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 4 m².

§ 11. Szczegółne 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, R13, R14, R15, R16, R17, R18, R19, R20, R21, R22, R23, R24, R25, R26, R27, RZ1, RZ2, RZ3, RZ4, RZ5, RZ6 i ZS zakazuje się lokalizowania budynków;

2) na terenach oznaczonych symbolami: R4, R6, R16, R17, R18, R22, R23, R24, R25, R26, R27, RZ1, RZ2, RZ3, RZ4, RZ5, RZ6 i ZS zakazuje się lokalizowania budowli rolniczych;

3) na terenach oznaczonych symbolami: R23, R24, R25, R26, RZ3, ZL3 i ZL4 zakazuje się lokalizacji trwałych obiektów budowlanych, nasadzeń zieleni wysokiej na gruntach rolnych i uzbrojenia technicznego z wyjątkiem magistralnych sieci infrastruktury technicznej.

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

1) plan wyznacza tereny przewidziane pod podstawowy układ komunikacyjny dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych i dróg wewnętrznych;

2) dopuszcza się wyznaczanie dodatkowych dróg wewnętrznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę, jeżeli będzie to niezbędne dla stworzenia warunków dojazdu wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych;

3) układ komunikacyjny stanowią:

a) droga klasy głównej ruchu przyspieszonego w ciągu drogi krajowej nr 94 relacji Krzywa – Balice, oznaczona symbolami: KDGP1 i KDGP2,

b) droga klasy zbiorczej w ciągu drogi powiatowej nr 1802 O, oznaczona symbolami: KDZ1, KDZ2 i KDZ3,

c) droga klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1466 O, oznaczona symbolem KDL3,

d) drogi klasy lokalnej w ciągu dróg gminnych, oznaczone symbolami: KDL1 i KDL2,

e) drogi klasy dojazdowej w ciągu dróg gminnych, oznaczone symbolami: KDD1, KDD2, KDD3, KDD4 i KDD5,

f) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami: KDX1, KDX2, KDX3 i KDX4,

g) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16, KDW17, KDW18 i KDW19,

h) drogi transportu rolnego i leśnego, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDR1, KDR2, KDR3, KDR4, KDR5, KDR6 i KDR7,

i) linia kolejowa nr 132 relacji Bytom – Wrocław Główny, oznaczona na rysunku planu symbolem KK,

j) ciągi piesze, oznaczone symbolami: KX1, KX2, KX3 i KX4;

4) warunki dostępności drogi i obsługi komunikacyjnej terenów przyległych określa zarządca drogi na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 11 pkt 3;
- 3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) rozbudowę sieci elektroenergetycznej należy realizować w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 2) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegającymi należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi, a w szczególności pozostawić pasy wolne od drzew, gałęzi, konarów i krzewów o szerokości liczonej od osi linii z każdej jej strony:
 - a) 6 m od linii 15 kV,
 - b) 3 m od linii 0,4 kV;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wraz z drogami dojazdowymi;
- 4) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), o mocy nieprzekraczającej:
 - a) 40 kW na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16, MU17, RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RU, US, MW1, MW2, U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U11, U12, U13, KK, W i K,
 - b) 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: U10, P1, P2 i P3;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami: U1, RM1, RM6 i P3 dopuszcza się lokalizację budowli i instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy nieprzekraczającej 100 kW, których wysokość całkowita nie może przekroczyć 30 m;
- 6) budowle wykorzystujące energię wiatru, o których mowa w pkt 5, należy lokalizować od skrajnych przewodów linii elektroenergetycznych w odległości będącej sumą średnicy wirnika oraz odcinka długości 10 m.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 2) dopuszcza się budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi wszystkich projektowanych obszarów zabudowy;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: RM6 i P3, w przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody;
- 4) wprowadza się wymóg zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się budowę zbiorczego systemu sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 2) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji rozdzielczej z przesytem do:

- a) miejskiej oczyszczalni ścieków,
 - b) zbiorczego zbiornika okresowo opróżnianego, zapewniając odbiór ścieków przez miejską oczyszczalnię ścieków;
- 3) nakazuje się wstępne podczyszczenie ścieków przemysłowych przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 4) do czasu realizacji kanalizacji ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zapewniając ich okresowy odbiór i oczyszczenie w oczyszczalni ścieków, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem.

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

- 1) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 2) do czasu rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe na terenach uzbrojonych odprowadzane będą do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu – powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie terenu;
- 4) zabrania się odprowadzania wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych na tereny dróg;
- 5) 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:

- 1) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów;
- 2) dla obiektów budowlanych zlokalizowanych na obszarze objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 3) odzysk lub unieszkodliwianie odpadów powstałych w wyniku działalności gospodarczej 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, takich jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła, biomasa, o mocy nieprzekraczającej:
 - a) 40 kW na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16, MU17, RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RU, US, MW1, MW2, U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U11, U12 i U13,
 - b) 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: U10, P1, P2 i P3.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów budowlanych w przypadku zaistnienia technicznych i ekonomicznych warunków dostarczenia paliwa gazowego;
- 2) budowę sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów przez operatora tej sieci należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) obowiązują ograniczenia w użytkowaniu wynikające z lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,0 MPa relacji Zdzieszowice – Tworzeń;
 - 5) dla gazociągu, o którym mowa w pkt 4, obowiązuje strefa kontrolowana określona w przepisach odrębnych i normach branżowych o szerokości (licząc na każdą stronę od osi gazociągu):
 - a) 70 m – dla budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 50 m – dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże),
 - c) w przypadku przebudowy gazociągu i zmiany jego parametrów technicznych zasięg strefy kontrolowanej należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) w granicach strefy kontrolowanej, o której mowa w pkt 5:
 - a) należy zapewnić dostęp do kontroli i prac eksploatacyjnych przy gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - b) nie należy wznosić nowych obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania,
 - c) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w pasie o szerokości 6 m (licząc po 3 m na każdą stronę od osi gazociągu),
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) w przypadku wyłączenia z eksploatacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,0 MPa strefa kontrolowana przestaje być obowiązująca.
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 :

- 1) w granicach terenów: US i ZPU dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów i urządzeń technicznych, handlowo-usługowych, higieniczno-sanitarnych oraz miejsc parkingowych związanych z organizacją imprez masowych, z dopuszczeniem przedłużenia tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania o 7 dni poprzedzających i następujących po imprezie;
- 2) obiekty i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy sytuować w pierwszej kolejności na terenach utwardzonych niestanowiących powierzchni biologicznie czynnych.

**Rozdział 2
Przepisy szczegółowe**

§ 15. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27 i MN28, dla których obowiązuje przeznaczenie:

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

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

- 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.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) na terenach oznaczonych symbolami: MN19 i MN22 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3;
 - 2) na części terenu oznaczonego symbolem MN8 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowiska archeologicznego oraz wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 6-8.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
 - 2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi; na terenie oznaczonym symbolem MN22 zakazuje się budowy nowych budynków mieszkalnych oraz rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego;
 - 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:
 - a) należy stosować kolorystykę zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
 - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych,
 - c) forma architektoniczna budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej działce;
 - 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych 30°-45°,
 - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki;
 - 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla wiat ogrodowych i elementów budynków mieszkalnych, takich jak: wykusze, przekrycia tarasów i werandy;
 - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN8, MN9, MN10, MN23, MN24, MN25, MN26 i MN27 – 9 m oraz dwóch kondygnacji, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: MN4, MN5, MN6, MN7, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21 i MN28 – 11 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem MN22 obowiązuje zachowanie aktualnej wysokości budynku mieszkalnego;
 - 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;
 - 9) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych nie może przekroczyć:
 - a) 16 m w budynkach wolnostojących,
 - b) 10 m w budynkach bliźniaczych;
 - 10) szerokość elewacji frontowej budynków garażowych i gospodarczych nie może przekroczyć 10 m;
 - 11) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi:
 - a) 20% dla zabudowy wolnostojącej na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN17, MN18, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26 i MN27,

- b) 30% dla zabudowy wolnostojącej na terenach oznaczonych symbolami: MN4, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN19, MN20, MN21 i MN28,
 - c) 35% dla zabudowy bliźniaczej;
- 12) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
- a) 0,4 na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN17, MN18, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26 i MN27,
 - b) 0,6 na terenach oznaczonych symbolami: MN4, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN19, MN20, MN21 i MN28;
- 13) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,05;
- 14) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) 50% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN17, MN18, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26 i MN27,
 - b) 35% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: MN4, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN19, MN20, MN21 i MN28;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27 i MN28 wynosi:
- a) 900 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym,
 - b) 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym;
- 16) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MN12 wynosi 550 m².

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
- a) 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 12 m dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 900 m²;
- 3) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 700 m².

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
- a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² 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 warunkach określonych w § 13.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 16. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MW1 i MW2, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 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.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym symbolem MW2 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3.

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

1) w zakresie sytuowania budynków:

- a) zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych,
- b) na terenie oznaczonym symbolem MW2 zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku wielorodzinnego,
- c) na terenie oznaczonym symbolem MW1 dopuszcza się zwarte w zespoły budynki garażowe i gospodarcze,
- d) na terenie oznaczonym symbolem MW2 budynki przeznaczenia uzupełniającego należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;

2) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:

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

3) w zakresie kształtowania dachów:

a) na terenie oznaczonym symbolem MW1:

- obowiązują dachy płaskie,
- dopuszcza się stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, wielospadowych i kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45° ,
- dla dachów stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki,

b) na terenie oznaczonym symbolem MW2:

- obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych,
- kąt nachylenia połaci dachowych 30° - 45° ,
- obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki;

4) w zakresie maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych:

- a) obowiązuje zachowanie aktualnej wysokości budynków, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) na terenie oznaczonym symbolem MW1 dopuszcza się budowę dachu stromego lub poddasza użytkowego na istniejących budynkach z dachem płaskim, w tym przypadku maksymalna wysokość budynków nie może przekroczyć 14 m;

5) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 6 m;

6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:

- a) 35 m na terenie oznaczonym symbolem MW1,
- b) 20 m na terenie oznaczonym symbolem MW2;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi:

- a) 20% na terenie oznaczonym symbolem MW1,
- b) 30% na terenie oznaczonym symbolem MW2;

8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:

- a) 0,5 na terenie oznaczonym symbolem MW1,
- b) 0,8 na terenie oznaczonym symbolem MW2;

9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,08;

10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi:

- a) 50% powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MW1,
- b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem MW2.

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

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 30 m;

2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1500 m².

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

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

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

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

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16 i MU17, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU2, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15 i MU16 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi podstawowe i usługi turystyki – uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie,
- b) na terenie oznaczonym symbolem MU17 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi podstawowe, usługi turystyki, usługi rzemiosła i budynki magazynowe – uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie,
- c) na terenie oznaczonym symbolem MU3 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi podstawowe i usługi turystyki – uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ograniczona do istniejącego budynku (ul. Toszecka 15);

2) uzupełniające:

- a) budynki inwentarskie, gospodarcze i wiaty rolnicze, na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU2, MU3, MU4, MU5 i MU11,
- b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

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

- 2) na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU2, MU3, MU4, MU5 i MU11 dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 10 DJP;
- 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.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7 i MU11 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem MU10 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt 4;
 - 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MU6, MU7 i MU11 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt 5;
 - 4) na częściach terenów oznaczonych symbolami: MU7, MU16 i MU17 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowisk archeologicznych oraz wyznaczenia stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 6-8.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązują zabudowa w układzie wolnostojącym;
 - 2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy i z przepisami odrębnymi;
 - 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:
 - a) należy stosować kolorystykę zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
 - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych,
 - c) forma architektoniczna budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich i magazynowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej działce;
 - 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych i usługowych wynosi 30°-45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. d i pkt 5 lit. b,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach: garażowych, gospodarczych, inwentarskich i magazynowych wynosi 20°-45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. d i pkt 5 lit. b,
 - d) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, z zastrzeżeniem § 7 pkt 3 lit. c,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. b i c dla wiat rolniczych oraz elementów budynków mieszkalnych, takich jak: wykusze, przekrycia tarasów i werandy;
 - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekroczyć:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU2, MU3, MU4 i MU5 – 11 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16 i MU17 – 9 m oraz dwóch kondygnacji, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
 - 6) 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;

- 7) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć:
 - a) 6 m dla budynków garażowych,
 - b) 9 m dla budynków gospodarczych, inwentarskich, magazynowych oraz innych obiektów budowlanych;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
 - a) 20 m w budynkach mieszkalnych i usługowych,
 - b) 30 m w budynkach gospodarczych, inwentarskich i magazynowych,
 - c) 10 m dla budynków garażowych;
- 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi:
 - a) 30% na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU11 i MU17,
 - b) 20% na terenach oznaczonych symbolami: MU7, MU8, MU9, MU10, MU12, MU13, MU14, MU15 i MU16;
- 10) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
 - a) 0,6 na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU11 i MU17,
 - b) 0,4 na terenach oznaczonych symbolami: MU7, MU8, MU9, MU10, MU12, MU13, MU14, MU15 i MU16;
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,05;
- 12) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - a) 20% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU11 i MU17,
 - b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: MU7, MU8, MU9, MU10, MU12, MU13, MU14, MU15 i MU16;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi:
 - a) 900 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 700 m² dla zabudowy usług podstawowych i usług turystyki,
 - c) 1200 m² dla zabudowy usług rzemiosła.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 900 m²;
- 3) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy usługowej wynosi 700 m².

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 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, 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 warunkach określonych w § 13.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12 i U13, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) na terenach oznaczonych symbolami: U1, U2, U4, U5, U6, U7, U8 i U9 – usługi podstawowe i usługi turystyki,
- b) na terenie oznaczonym symbolem U1 – usługi związane z budynkami zamieszkania zbiorowego, takie jak: schronisko socjalne, schronisko turystyczne, oraz budynki do stałego pobytu ludzi, takie jak: dom rencisty, dom matki i dziecka,
- c) na terenach oznaczonych symbolami: U2 i U8 – obsługa komunikacji rozumiana jako obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego i pasażerów, takie jak: parkingi, garaże, stacje paliw, stacje napraw i obsługi pojazdów,
- d) na terenach oznaczonych symbolami: U10 i U11 – usługi publiczne w zakresie szkolnictwa, oświaty i wychowania,
- e) na terenie oznaczonym symbolem U12 – usługi publiczne w zakresie zdrowia i opieki społecznej,
- f) na terenie oznaczonym symbolem U13 – usługi kultu religijnego przeznaczone do zaspokajania potrzeb religijnych, plebania,
- g) na terenie oznaczonym symbolem U3 – usługi publiczne ratownictwa (remiza strażacka), świetlica wiejska;

2) uzupełniające:

- a) na terenach oznaczonych symbolami: U2, U4, U5 i U6 – usługi rzemiosła oraz budynki magazynowe,
- b) na terenach oznaczonych symbolami: U1, U4 i U5 – budynki gospodarcze i inwentarskie,
- c) na terenach oznaczonych symbolami: U10, U11 i U12 – usługi handlu, gastronomii, opieki zdrowotnej i pielęgnacji, biurowe, wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego,
- d) na terenach oznaczonych symbolami: U2, U4, U5, U6, U11 i U12 – mieszkania towarzyszące,
- e) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) na terenie oznaczonym symbolem U1 obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: U10 i U11 obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem U12 obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem U1 dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 10 DJP;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami: U4 i U5 dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej (związanej z prowadzeniem usług turystyki) o obsadzie do 40 DJP;
- 6) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, z zastrzeżeniem pkt 7, 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;
- 7) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na instalacji do magazynowania i dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych na terenach oznaczonych symbolami: U2 i U8.

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

- 1) na terenie oznaczonym symbolem U4 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: U4 i U5 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt 4;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: U6 i U12 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt 5;
- 4) na części terenu oznaczonego symbolem U10 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt 7 i 8.

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

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym; na terenach oznaczonych symbolami: U4 i U5 dopuszcza się zabudowę w układzie zwartym;
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:
 - a) należy stosować kolorystykę zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
 - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych;
- 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: U2 i U10 dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem U13 dopuszcza się indywidualne formy ukształtowania połaci dachowych z wyłączeniem dachów płaskich,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych w dachach stromych wynosi:
 - 20°-45° na terenach oznaczonych symbolami: U2, U6 i U7,
 - 30°-45° na terenach oznaczonych symbolami: U1, U4, U5, U8, U9, U10, U11 i U12, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4 lit. d i § 7 pkt 5 lit. b,
 - 15°-45° na terenie oznaczonym symbolem U3,
 - e) dla dachów stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki; z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 3 lit. c;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: U1, U4 i U5 – 12 m,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: U10 i U12 – 11 m oraz dwóch kondygnacji,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami: U2, U3, U6, U7, U8, U9 i U11 – 9 m,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem U13 – 20 m;
- 6) 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 oraz 15 m na terenie oznaczonym symbolem U10;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
 - a) 70 m na terenach oznaczonych symbolami: U4 i U5,
 - b) 55 m na terenach oznaczonych symbolami: U1 i U6,
 - c) 40 m na terenach oznaczonych symbolami: U2, U7, U9, U10 i U13,
 - d) 30 m na terenach oznaczonych symbolami: U12 i U3,
 - e) 20 m na terenach oznaczonych symbolami: U8 i U11;

8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi:

- a) 30% na terenach oznaczonych symbolami: U1, U2, U3, U7, U8, U9, U10, U11 i U12,
- b) 40% na terenach oznaczonych symbolami: U4, U5, U6 i U13;

9) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:

- a) 0,6 na terenach oznaczonych symbolami: U1, U2, U3, U7, U8, U9, U10, U11 i U12,
- b) 0,8 na terenach oznaczonych symbolami: U4, U5, U6 i U13;

10) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,05;

11) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi:

- a) 20% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: U2, U4, U5, U7 i U8,
- b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: U1, U3, U9, U10, U11 i U12,
- c) 10% powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem U13,
- d) 5% powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem U6;

12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi:

- a) 1500 m² na terenach oznaczonych symbolami: U2, U3, U6, U7, U8, U9, U11 i U12,
- b) 3000 m² na terenach oznaczonych symbolami: U1, U4, U5, U10 i U13.

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

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m;

2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi:

- a) 1500 m² na terenach oznaczonych symbolami: U2, U3, U6, U7, U8, U9, U11 i U12,
- b) 3000 m² na terenach oznaczonych symbolami: U1, U4, U5, U10 i U13.

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

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

- a) na terenach oznaczonych symbolami: U1, U2, U4, U5, U6, U7, U8 i U9 – 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
- b) na terenach oznaczonych symbolami: U11 i U12 – 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
- c) na terenach oznaczonych symbolami: U3, U10 i U13 – 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
- d) 1 miejsce na 1 pokój w budynku zamieszkania zbiorowego,
- e) 1 miejsce na każdych 3 zatrudnionych,
- f) w przypadku wystąpienia mieszkań towarzyszących należy zapewnić 1 miejsce na 1 mieszkanie,
- g) do bilansu miejsc parkingowych na terenach oznaczonych symbolami: U10 i U13 dopuszcza się wliczenie przyulicznych miejsc parkingowych znajdujących się bezpośrednio przy granicy działki;

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 warunkach określonych w § 13.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

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

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

2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

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;

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

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

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

2) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:

a) należy stosować kolorystykę zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,

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

3) w zakresie kształtowania dachów:

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

b) kąt nachylenia połaci dachowych – 15°-45°,

c) należy stosować dachówkę ceramiczną, cementową lub blachodachówkę;

4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 8 m;

5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 30 m;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 5%;

7) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,5;

8) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,003;

9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi 80% powierzchni działki budowlanej;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi 2000 m².

4. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 30 m;

2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 2000 m².

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 minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) w ilości 1 miejsce na 10 użytkowników obiektu sportowego;

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 warunkach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 20. 1. Ustala się **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **P1, P2 i P3**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) uzupełniające:
 - a) parkingi terenowe,
 - b) usługi handlu związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - c) obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych na terenach oznaczonych symbolami: P1 i P2,
 - d) mieszkania towarzyszące ograniczone do istniejącego budynku mieszkalnego na terenie oznaczonym symbolem P1,
 - e) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem P3 zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) w istniejącym budynku mieszkalnym na terenie oznaczonym symbolem P1 należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem P2 nasadzenia zieleni położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu komunikacji kolejowej należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 kolorystyki obiektów dopuszcza się dowolną kolorystykę, ze szczególnym uwzględnieniem stosowania barw związanych z identyfikacją producenta, marki, produktu;
- 4) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się dowolną geometrię dachów, w tym dachy płaskie;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolami: P1 i P3 nie może przekroczyć:
 - a) 15 m dla budynków produkcyjnych i magazynowych,
 - b) 11 m dla budynków usługowych,
 - c) 9 m dla budynków garażowych i gospodarczych,
 - d) 20 m dla obiektów technologicznych, innych obiektów budowlanych i silosów na materiały sypkie,
 - e) 12 m dla budynku mieszkalnego na terenie oznaczonym symbolem P1;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy na terenie oznaczonym symbolem P2 nie może przekroczyć:
 - a) 25 m dla budynków produkcyjnych i magazynowych,
 - b) 11 m dla budynków usługowych,
 - c) 9 m dla budynków garażowych i gospodarczych,
 - d) 30 m dla obiektów technologicznych, innych obiektów budowlanych i silosów na materiały sypkie, a całkowita wysokość zamierzenia budowlanego łącznie z urządzeniami technologicznymi nie może przekroczyć 40 m;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi:

- a) 40% na terenach oznaczonych symbolami: P1 i P3,
 - b) 70% na terenie oznaczonym symbolem P2;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,8;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,02;
- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) 30% powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem P1,
 - b) 5% powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem P2,
 - c) 20% powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem P3;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych wynosi 3000 m².

4. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scąlenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 40 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 3000 m².

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem P2 oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych z obrotem substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, żrącymi lub pyłącymi stanowiącymi potencjalnie zagrożenie dla ruchu kolejowego;
- 2) elementy reklamowe należy sytuować w sposób niepowodujący oślepienia maszynistów prowadzących pociągi; zakazuje się lokalizacji reklam ze światłem pulsującym.

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 1 miejsce na każdych 4 zatrudnionych na jednej zmianie w zakładach produkcyjnych,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 2 miejsca na 1 mieszkanie towarzyszące;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania, 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 warunkach określonych w § 13.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 21. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17, R18, R19, R20, R21, R22, R23, R24, R25, R26 i R27, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny gruntów ornych, łąk i pastwisk, ogrodów oraz sadów;
- 2) uzupełniające:
 - a) budowlę rolnicze na terenach oznaczonych symbolami: R1, R2, R3, R5, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15 i R21, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 oraz ust. 4 pkt 1,
 - b) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych, wody powierzchniowe śródlądowe płynące – ciekły naturalne,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi transportu rolnego.

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

- 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) na części terenów oznaczonych symbolami: R1, R2, R3 i R4 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego o symbolu GKPdC-6, o którym mowa w § 6 pkt 3 i 4.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na części terenów oznaczonych symbolami: R1, R2, R3, R7, R12 i R13 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowisk archeologicznych oraz wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 6-8.
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, MN6, MN8, MN9, MN10, MN11, MN22, MN25, MN26, MN27, MN28, MW2, MU1, MU4, MU8, MU12, MU14, MU15, MU16 i MU17 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 12 m.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

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

- 1) podstawowe – tereny łąk i pastwisk;
 - 2) uzupełniające:
 - a) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych, wody powierzchniowe śródlądowe stojące i płynące, takie jak: ciekły naturalne, zbiorniki wodne, wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi,
 - b) budowle i urządzenia hydrotechniczne,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi transportu rolnego.
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 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) na terenie oznaczonym symbolem RZ1 oraz na części terenu oznaczonego symbolem RZ2 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania siedliska przyrodniczego – Nizowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie o kodzie 6510, o którym mowa w § 6 pkt 2;
 - 3) na części terenów oznaczonych symbolami: RZ1, RZ2 i RZ6 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego o symbolu GKPdC-6, o którym mowa w § 6 pkt 3 i 4;
 - 4) na części terenów oznaczonych symbolami: RZ2, RZ4 i RZ5 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony projektowanych użytków ekologicznych bagien i torfowisk w dolinie rzeki Jemielniczanki, o których mowa w § 6 pkt 9.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym symbolem RZ5 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt 5.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

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

1) podstawowe:

a) zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach oznaczonych symbolami: RM2, RM3, RM4 i RM5;

2) uzupełniające:

a) usługi podstawowe, usługi agroturystyki i turystyki w ilości nie większej niż 40% powierzchni zabudowy na działce, wbudowane w budynkach mieszkalnych oraz wolnostojące,

b) na terenie oznaczonym symbolem RM3 – stolarnie nieposiadające instalacji do impregnacji drewna o zdolności produkcyjnej do 200 m³ drewna na rok,

c) na terenie oznaczonym symbolem RM4 – działalność związana z naprawą ciągników i innych maszyn rolniczych,

d) silosy na materiały sypkie,

e) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

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

2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady:

a) 20 DJP na terenach oznaczonych symbolami: RM1 i RM2,

b) 40 DJP na terenach oznaczonych symbolami: RM3, RM4 i RM5,

c) 60 DJP na terenie oznaczonym symbolem RM6;

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.

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

1) na terenach oznaczonych symbolami: RM2 i RM3 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3;

2) na terenach oznaczonych symbolami: RM2, RM3 i RM4 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt 5;

3) na części terenu oznaczonego symbolem RM2 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt 7 i 8.

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) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:

a) należy stosować kolorystykę zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,

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

c) forma architektoniczna budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej działce;

4) w zakresie kształtowania dachów:

- a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych – 30° - 45° , z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 5 lit. b,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach gospodarczych i garażowych – 20° - 45° , z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 5 lit. b,
- d) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blacho dachówki z zastrzeżeniem § 7 pkt 3 lit. c,
- e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. b, c dla wiat rolniczych oraz elementów budynków mieszkalnych, takich jak: wykusze, przekrycia tarasów i werandy;

5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć:

- a) dla budynków mieszkalnych – 9 m oraz dwóch kondygnacji, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- b) dla budynków usługowych, garażowych, gospodarczych i inwentarskich – 8 m,
- c) dla silosów na materiały sypkie i innych obiektów budowlanych – 10 m,
- d) 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;

6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:

- a) 20 m w budynkach mieszkalnych i usługowych,
- b) 30 m w budynkach gospodarczych, inwentarskich i garażowych na terenach oznaczonych symbolami: RM1, RM2, RM3, RM4 i RM5,
- c) 50 m w budynkach gospodarczych, inwentarskich i garażowych na terenie oznaczonym symbolem RM6;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi:

- a) 35% na terenach oznaczonych symbolami: RM2, RM3, RM4 i RM5,
- b) 20% na terenach oznaczonych symbolami: RM1 i RM6;

8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:

- a) 0,7 na terenach oznaczonych symbolami: RM2, RM3, RM4 i RM5,
- b) 0,4 na terenach oznaczonych symbolami: RM1 i RM6;

9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,05;

10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi:

- a) 20% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: RM2, RM3, RM4 i RM5,
- b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: RM1 i RM6;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi 1500 m^2 .

5. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m;

2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 900 m^2 .

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

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

- a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 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, 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 warunkach określonych w § 13.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 24. 1. Ustala się **teren obsługi produkcji w gospodarstwie leśnym**, oznaczony na rysunku planu symbolem RU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekty i urządzenia bezpośrednio związane z obsługą produkcji w gospodarstwie leśnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uzupełniające:
 - a) tereny lasu, dolesień,
 - b) drogi leśne, parkingi leśne, urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – 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 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) należy stosować kolorystykę zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
 - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych;
- 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych – 30°-45°,
 - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 25 m;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 30%;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,7;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,05;
- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 20%.

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) – 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej gospodarstwa, 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 warunkach określonych w § 13.
 5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 25. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem ZPU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zieleni urządzona, rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni parkowej, ozdobnej, ochronnej, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym,
- b) usługi o charakterze ogólnospołecznym, w szczególności w zakresie szkolnictwa, oświaty i wychowania, kultury, zdrowia i opieki społecznej,
- c) usługi turystyki,
- d) zabudowa mieszkaniowa o charakterze rezydencjonalnym;

2) uzupełniające:

- a) mieszkania towarzyszące,
- b) zbiorniki wodne ozdobne, ciekły wodne,
- c) budowle i urządzenia hydrotechniczne, takie jak: mosty, pomosty, przystanie, tarasy,
- d) ogrody i sady,
- e) obiekty małej architektury oraz obiekty bezpośrednio związane z parkiem, takie jak: oranżeria i scena plenerowa,
- f) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) 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;
- 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.

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

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w § 7 pkt 1;
- 2) obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o którym mowa w § 7 pkt 2 i 3;
- 3) obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt 4.

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

- 1) nie określa się: maksymalnej wysokości zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wskaźników powierzchni zabudowy działki i intensywności zabudowy – teren wraz z obiektami wpisany jest do rejestru zabytków, dla których ochrona wartości zabytkowych realizowana będzie indywidualnie dla każdego obiektu;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 80%.

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

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

- a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
- b) 1 miejsce na 1 pokój w budynku zamieszkania zbiorowego;

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 warunkach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 26. 1. Ustala się **tereny lasów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”**, oznaczone na rysunku planu symbolami: ZN1, ZN2, ZN3 i ZN4, 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 i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) tereny stanowią część Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, dla którego obowiązują ograniczenia, o których mowa w § 6 pkt 1;

2) na części terenów oznaczonych symbolami: ZN1, ZN2 i ZN4 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego o symbolu GKPdC-6, o którym mowa w § 6 pkt 3 i 4;

3) na części terenów oznaczonych symbolami: ZN1 i ZN2 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego dolina rzeki Jemielnicy i rzeki Sucheje, o którym mowa w § 6 pkt 3 i 4;

4) na części terenu oznaczonego symbolem ZN4 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowiska fauny chronionej, o którym mowa w § 6 pkt 5.

3. 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.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 27. 1. Ustala się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami: ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL9, ZL10, ZL11, ZL12 i ZL13, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny lasów i dolesień;

2) uzupełniające:

- a) parkingi leśne, urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) na terenie oznaczonym symbolem ZL7 – obiekty i urządzenia bezpośrednio związane z obsługą produkcji w gospodarstwie leśnym, w tym dostrzegalnia przeciwpożarowa, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – na części terenu oznaczonego symbolem ZL1 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego o symbolu GKPdC-6, o którym mowa w § 6 pkt 3 i 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,
- 3) dla obiektów związanych z obsługą produkcji w gospodarstwie leśnym na terenie oznaczonym symbolem ZL7 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) obiekty należy lokalizować w układzie wolnostojącym oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:
 - należy stosować kolorystykę zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
 - zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych,
 - c) w zakresie kształtowania dachów:
 - obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 30°-45°,
 - dla obiektu dostrzegalni przeciwpożarowej dopuszcza się indywidualne formy ukształtowania połaci dachowych,
 - obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m; dla obiektu dostrzegalni przeciwpożarowej wysokość nie może przekroczyć 50 m,
 - e) szerokość elewacji frontowej obiektów nie może przekroczyć 20 m.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 28. 1. Ustala się **tereny dolesień**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZLP1, ZLP2, ZLP3, ZLP4, ZLP5, ZLP6, ZLP7, ZLP8 i ZLP9**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – grunty orne i nieużytki przeznaczone pod zalesienie;
- 2) uzupełniające:
 - a) drogi transportu rolnego i leśnego, parkingi leśne i urządzenia turystyczne,
 - b) urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zalesienia gruntów należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem;
- 2) nasadzenia zieleni położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu komunikacji kolejowej należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 29. 1. Ustala się **teren zadrzewień śródpolnych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZS**, dla którego 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 kulturowego:

- 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) zakazuje się likwidowania zadrzewień śródpolnych.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 30. 1. Ustala się **teren wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe płynące, takie jak ciekły naturalne wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi;

2) uzupełniające:

a) budowle hydrotechniczne,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń.

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

1) obowiązuje zachowanie cieków i obszarów wodno-błotnych;

2) na części terenu obowiązują ograniczenia wynikające z występowania siedliska przyrodniczego o kodzie 6510 – Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie, o którym mowa w § 6 pkt 2;

3) na części terenu obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarzy ekologicznych: o symbolu GKPdC-6 i dolina rzeki Jemielnicy i rzeki Suchej, o których mowa w § 6 pkt 3 i 4;

4) na części terenu obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowiska fauny chronionej – śliza w Centawce, o którym mowa w § 6 pkt 5;

5) na części terenu obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony projektowanych użytków ekologicznych bagien i torfowisk w dolinie rzeki Jemielniczanki, o których mowa w § 6 pkt 9.

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

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 31. 1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDGP1** i **KDGP2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **droga główna 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 kulturowego – 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 – 25 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

b) minimalna szerokość jezdni – 7 m,

c) obustronne pobocza o minimalnej szerokości 2,75 m;

2) dopuszcza się lokalizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

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.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 32. 1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDZ1, KDZ2 i KDZ3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi zbiorcze** w ciągu drogi powiatowej nr 1802 O, w ramach których znajdują się pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych.

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

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

1) określa się następujące parametry drogi:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

b) minimalna szerokość jezdni – 6 m;

2) dopuszcza się lokalizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,

c) obiektów małej architektury, z wyłączeniem obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, takich jak: huśtawki, piaskownice, drabinki i śmietniki,

d) 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.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 33. 1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL1, KDL2 i KDL3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi lokalne** w ciągu drogi powiatowej nr 1466 O oznaczonej symbolem KDL3 i dróg gminnych oznaczonych symbolami: KDL1 i KDL2, w ramach których znajdują się pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych.

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

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

1) określa się następujące parametry drogi:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

b) minimalna szerokość jezdni – 5 m;

2) dopuszcza się lokalizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) obiektów małej architektury, z wyłączeniem obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, takich jak: huśtawki, piaskownice, drabinki i śmietniki,

e) zieleni urządzonej.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 34. 1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4 i KDD5**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi dojazdowe** 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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) określa się następujące parametry drogi:

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- b) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu, w tym realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnienia jezdni i chodnika, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

- a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) obiektów małej architektury, z wyłączeniem obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, takich jak: huštawki, piaskownice, drabinki i śmietniki,
- e) zieleni urządzonej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 35. 1. Ustala się **tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDX1, KDX2, KDX3 i KDX4**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **ciągi pieszo-jezdne**, w ramach których znajdują się pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych.

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

1) określa się następujące parametry drogi:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:

- 6 m na terenach oznaczonych symbolami: **KDX1, KDX2 i KDX3** oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 10 m na terenie oznaczonym symbolem **KDX4**,

b) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu, w tym realizację bez wyodrębnienia jezdni i chodnika, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

- 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) obiektów małej architektury, z wyłączeniem obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, takich jak: huštawki, piaskownice, drabinki, śmietniki,
- d) zieleni urządzonej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 36. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16, KDW17, KDW18 i KDW19, 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 ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – na terenie oznaczonym symbolem KDW4 obowiązuje 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: KDW1, KDW2, KDW4, KDW6, KDW12, KDW14, KDW15 i KDW18 – 10 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- b) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem KDW13 – 8 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- c) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów oznaczonych symbolami: KDW9, KDW10 i KDW11 – 6 m,
- d) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem KDW19 – 4,5 m,
- e) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów oznaczonych symbolami: KDW3, KDW5, KDW7, KDW8, KDW16 i KDW17 – zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- f) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu, w tym realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnienia jezdni i chodnika, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

- 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) obiektów małej architektury, z wyłączeniem obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, takich jak: huśtawki, piaskownice, drabinki i śmietniki,
- d) zieleni urządzonej.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 37. 1. Ustala się tereny dróg transportu rolnego i leśnego, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDR1, KDR2, KDR3, KDR4, KDR5, KDR6 i KDR7, dla których obowiązuje przeznaczenie:

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

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – na części terenów oznaczonych symbolami: KDR1 i KDR2 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego o symbolu GKPdC-6, o którym mowa w § 6 pkt 3 i 4.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na części terenów oznaczonych symbolami: KDR1 i KDR2 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt 7 i 8.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się utwardzenie terenu, w tym wykonanie nawierzchni asfaltowej lub betonowej;
 - 3) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 38. 1. Ustala się **tereny publicznych ciągów pieszych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KX1, KX2, KX3 i KX4**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ciągi piesze;
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i zieleni ozdobna.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
 - 2) tereny należy utwardzić i zachować jako ogólnodostępne;
 - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 39. 1. Ustala się **teren placu publicznego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – plac publiczny i ciąg pieszo-jezdny w ciągu ulicy gminnej (ul. Stawowa), w ramach której znajdują się pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych;
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zbiornik przeciwpożarowy.

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

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektu objętego ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3;
- 2) na części terenu obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7 pkt 4.

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

- 1) określa się następujące parametry ulicy:
 - a) minimalna szerokość jezdni – 5 m,
 - b) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu, w tym realizację bez wyodrębnienia jezdni i chodnika, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
 - 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) obiektów małej architektury,
 - d) zieleni urządzonej.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 40. 1. Ustala się **teren komunikacji kolejowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren linii kolejowej nr 132 relacji Bytom – Wrocław Główny wraz z niezbędną infrastrukturą i obiektami służącymi do obsługi linii kolejowej;
- 2) uzupełniające – parkingi, usługi rzemiosła, drobnej produkcji i składów oraz zabudowa magazynowa lokalizowane na działce ozn. nr ewid. gruntu 486/4.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektu objętego ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3.

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

- 1) skrzyżowania z drogami publicznymi oraz drogami transportu rolnego należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obiekty inżynierskie, w tym: skarpy, przepusty wód, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wszelkie inwestycje muszą uwzględniać uciążliwości i zagrożenia pochodzące od linii kolejowej, związane ze wstrząsami i wibracjami, iskrzeniem, zadymieniem, możliwością skażenia terenu, hałasem, promieniowaniem elektromagnetycznym;
- 4) nasadzenia zieleni położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu komunikacji kolejowej należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 6) budynki należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w odległości nie mniejszej niż 20 m od skrajnego toru, przy czym odległość ta nie dotyczy budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej;
- 7) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:
 - a) należy stosować kolorystykę zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
 - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych;
- 8) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych – 20°-45°,
 - c) należy stosować dachówkę ceramiczną, cementową lub blachodachówkę;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;
- 10) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 40 m;
- 11) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 30%;
- 12) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,6;
- 13) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,005;
- 14) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 20%.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów – teren zalicza się do terenów zamkniętych, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 3.

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

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

b) 1 miejsce na każdych 3 zatrudnionych;

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.

6. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 41. 1. Ustala się **teren urządzeń elektroenergetycznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem E, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektu objętego ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

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

1) podstawowe – urządzenia zaopatrzenia w wodę;

2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę istniejącego budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;

2) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią.

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – uwzględnia się strefę ochronną bezpośrednią ujęcia wody podziemnej w Błotnicy Strzeleckiej, o której mowa w § 9 ust. 1 pkt 1 i 2.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 43. 1. Ustala się **teren urządzeń kanalizacji** – przepompownia ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem K, dla którego obowiązuje następujące przeznaczenie podstawowe – przepompownia ścieków.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) zbiornik przepompowni należy umieścić pod ziemią;

2) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 44. 1. Ustala się **teren urządzeń telekomunikacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem T, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – urządzenia przekaźnikowe telekomunikacji;

2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) obiekty stacji przekaźnikowej należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę istniejącego obiektu stacji przekaźnikowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) maksymalna wysokość masztu nie może przekroczyć 50 m;

4) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – należy zapewnić dostęp do drogi publicznej poprzez teren oznaczony symbolem P1.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 45. W zakresie objętym ustaleniami niniejszej uchwały, w granicach określonych w § 1 ust. 2, tracą moc obowiązującą ustalenia:

- 1) „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzelec Opolskich we wsi Błotnica Strzelecka”, przyjętego Uchwałą Nr XXVII/294/04 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 27 października 2004 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 7 stycznia 2005 r. Nr 1, poz. 22;
- 2) „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelec Opolskie we wsi Błotnica Strzelecka w rejonie ul. Połnej”, przyjętego Uchwałą Nr XLIII/372/10 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 27 stycznia 2010 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 17 marca 2010 r. Nr 31, poz. 441.

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

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



Przewodnicząca Rady Miejskiej

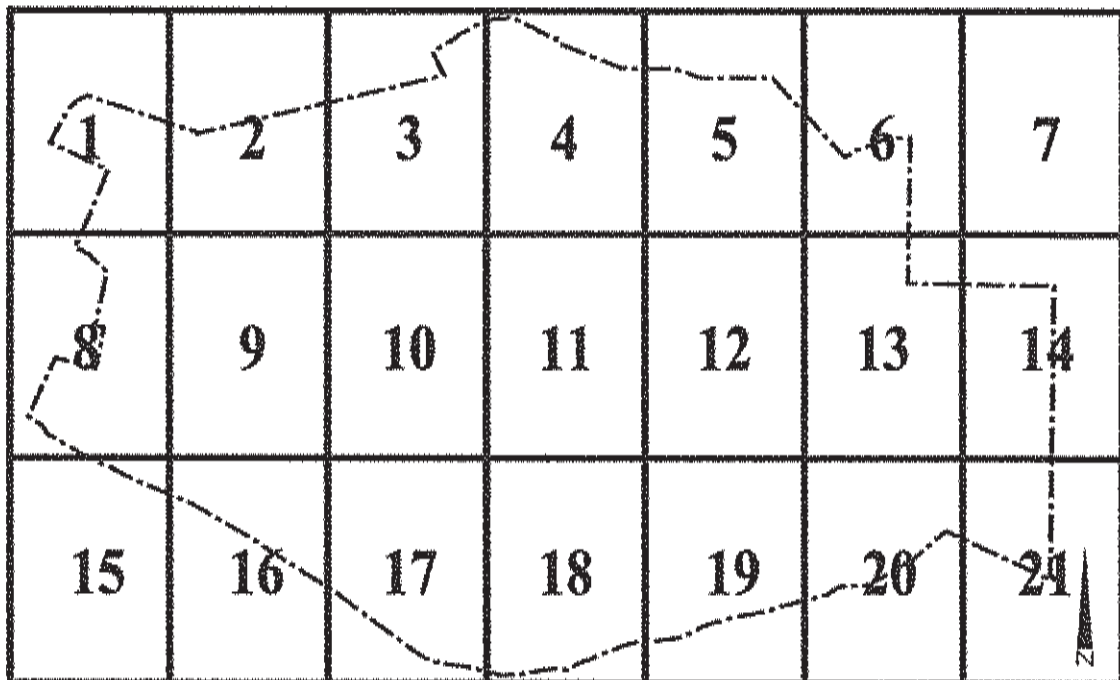

Gabriela Puzik

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
STRZELCE OPOLSKIE DLA WSI BŁOTNICA STRZELECKA

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XV/107/2015
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 25 listopada 2015 r.

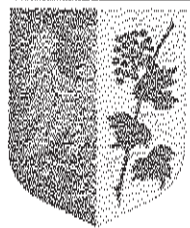


Schemat podziału arkuszy



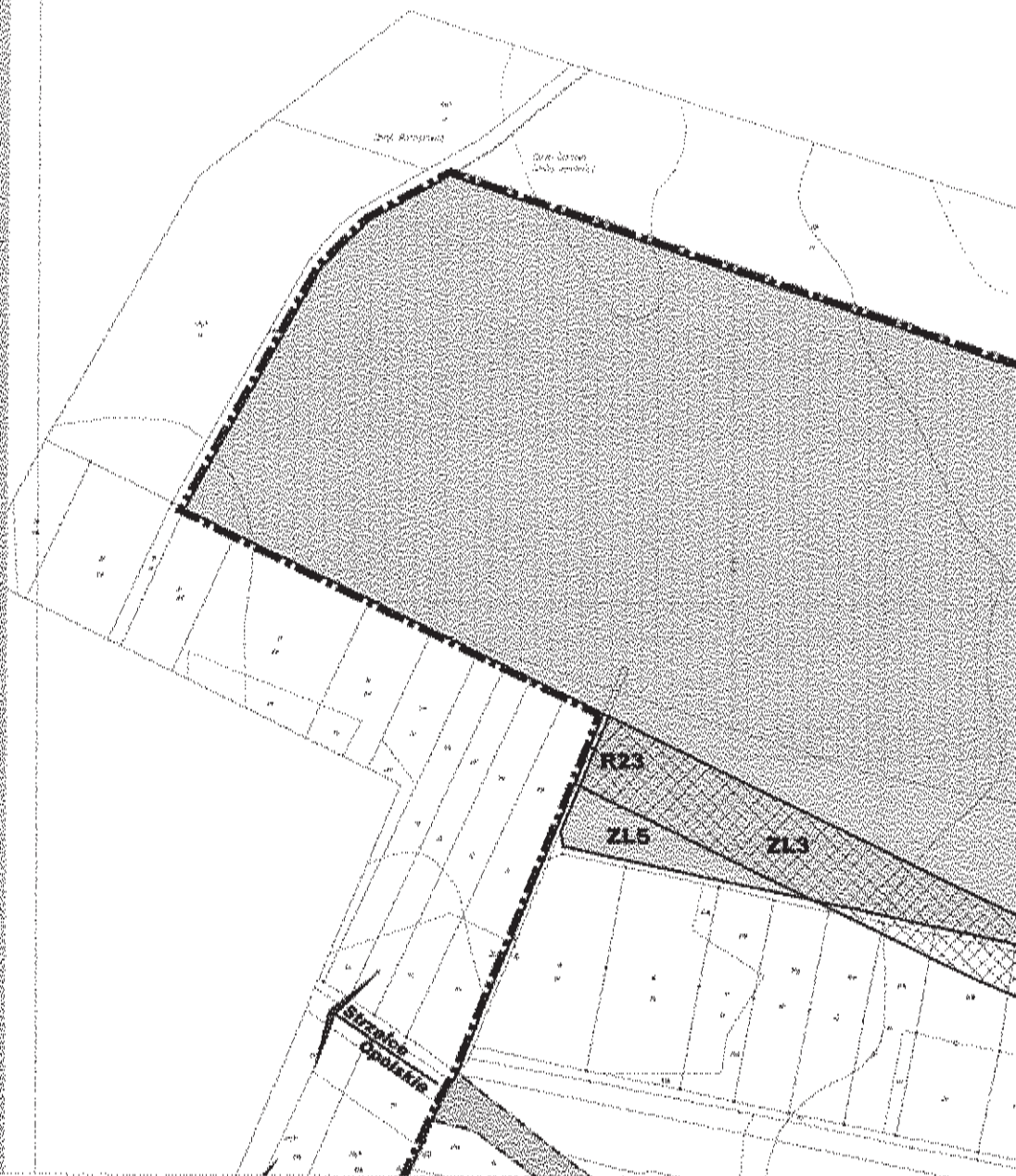
SKALA 1:2000

Przeznaczono na potrzeby publikacji do skali 1:5000



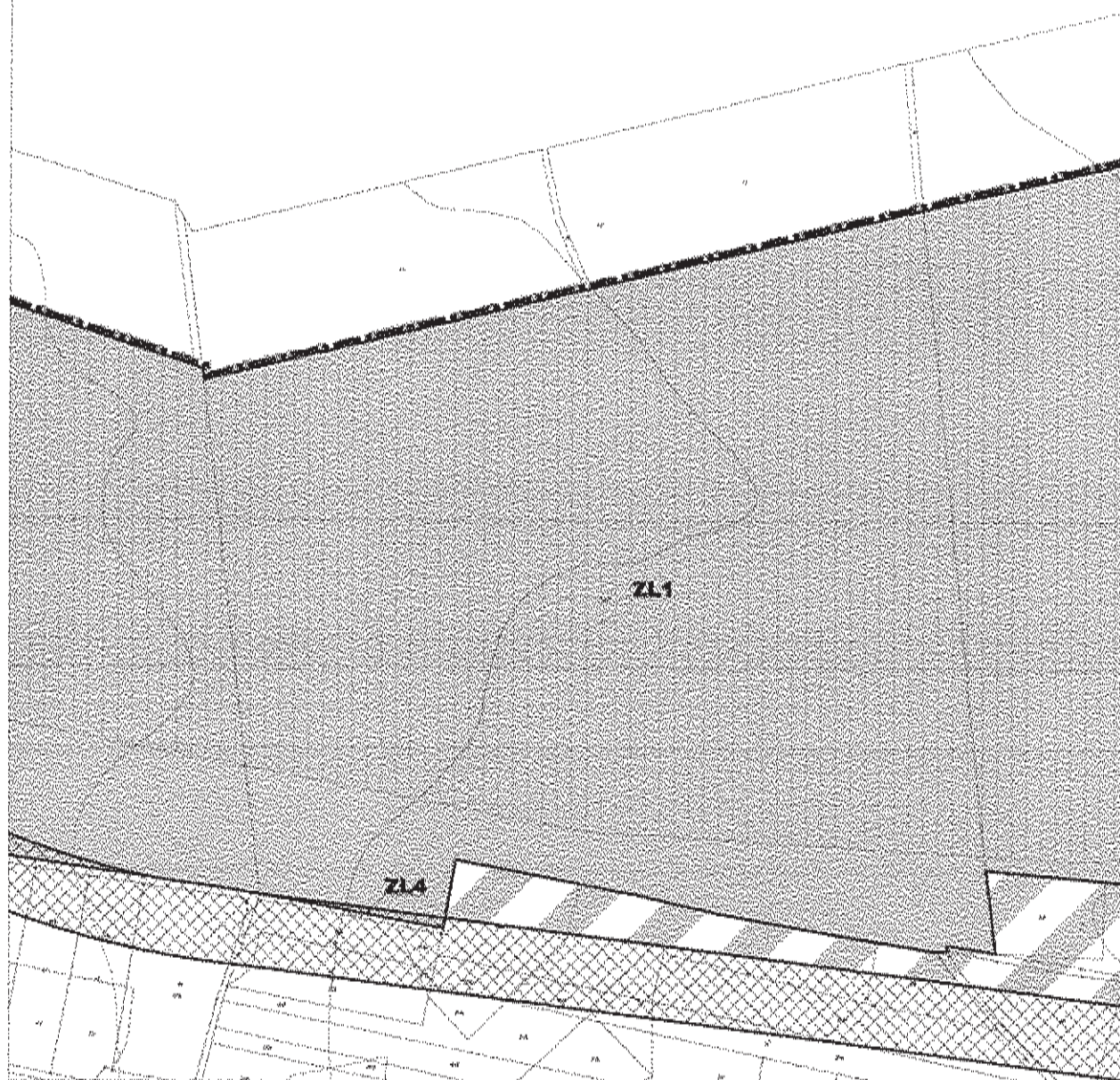
MIEJSCOWY I GMINY STRZELCE

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XV/107/2015
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH
Z DNIA 25 LISTOPADA 2015 R.**



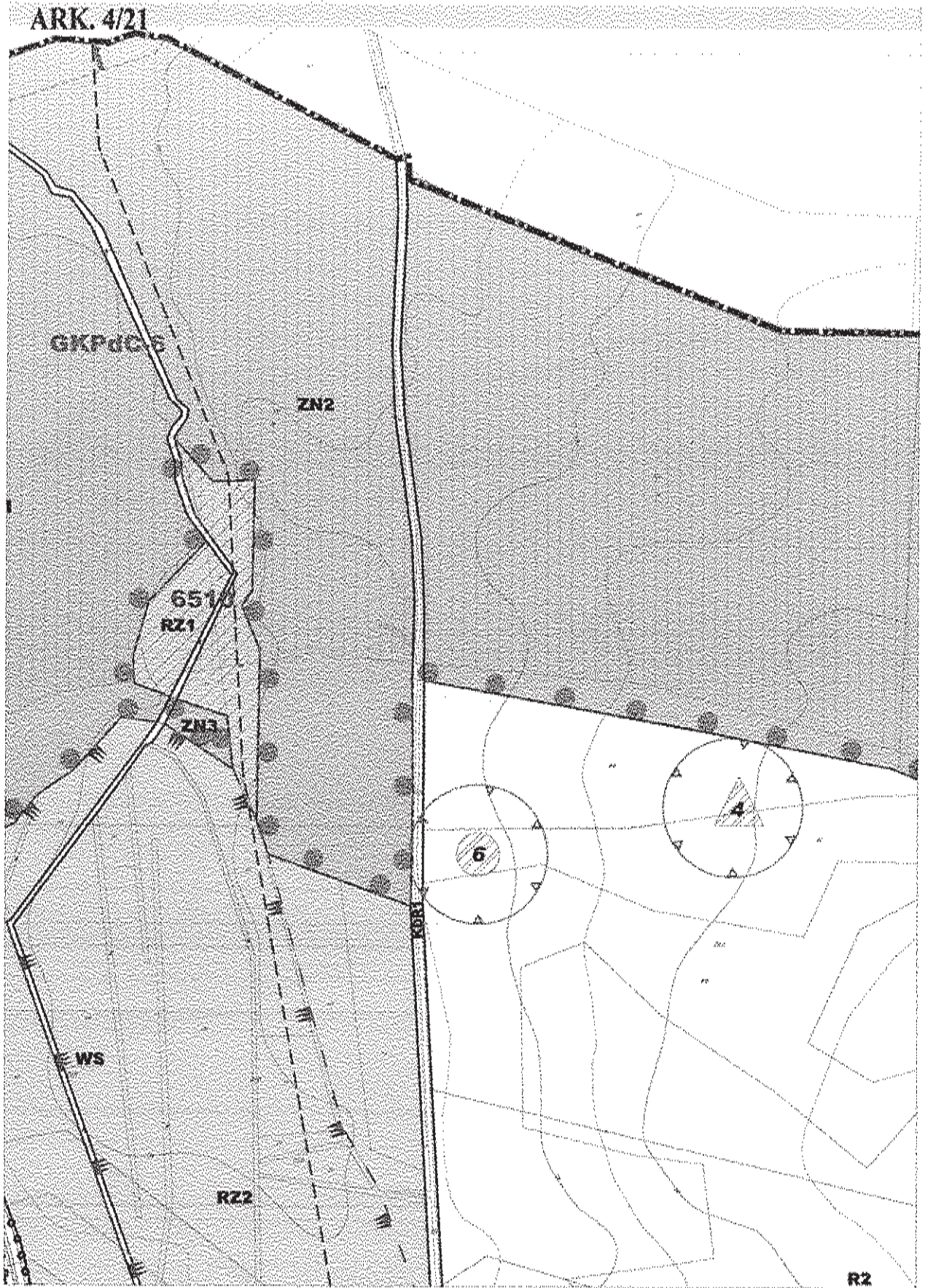
PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEJ CE OPOLSKIE DLA WSI BŁOTNICA STRZELE RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000

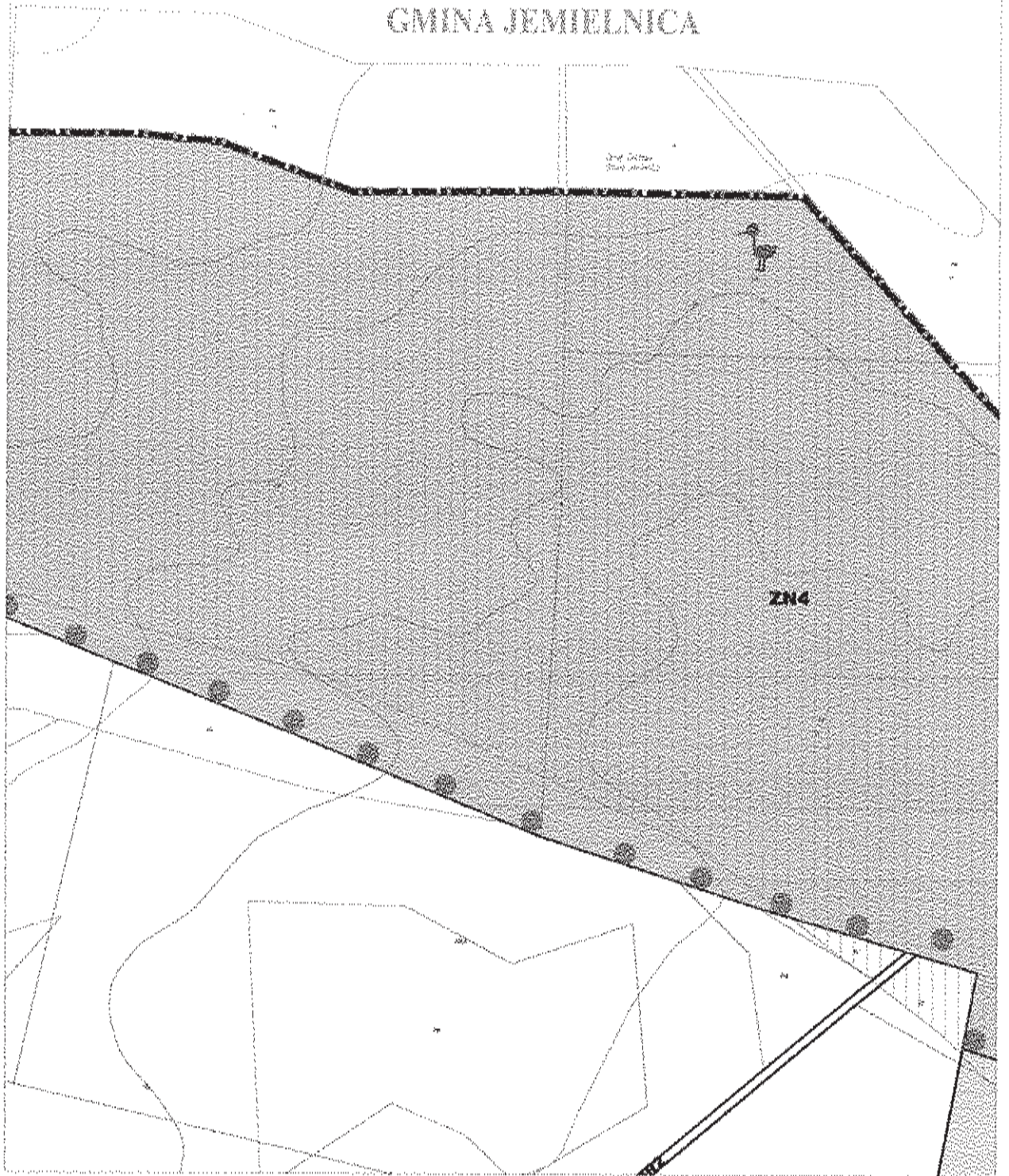


EGO
CKA

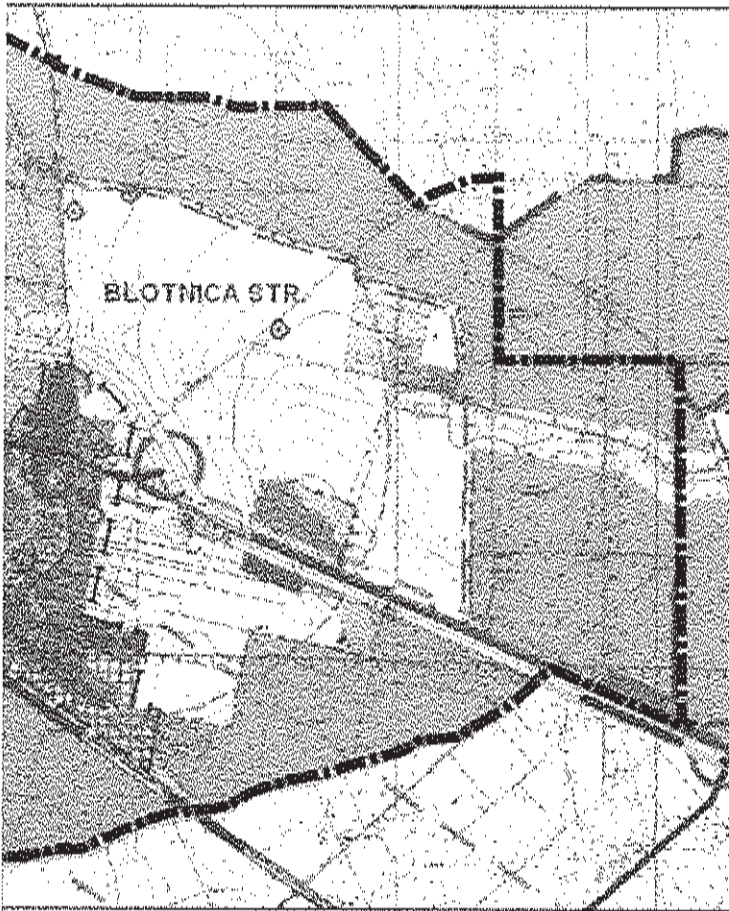




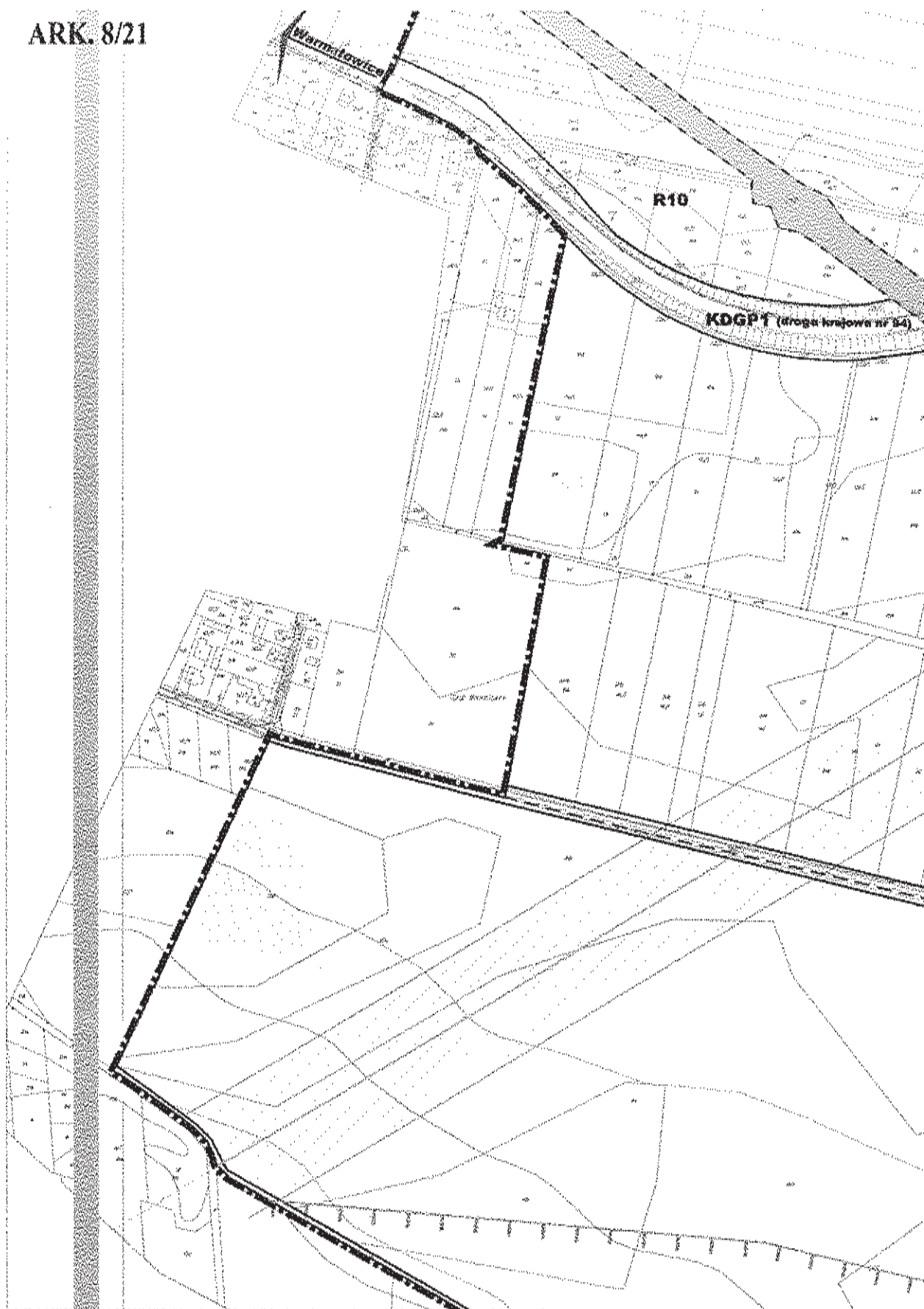
GMINA JEMIELNICA

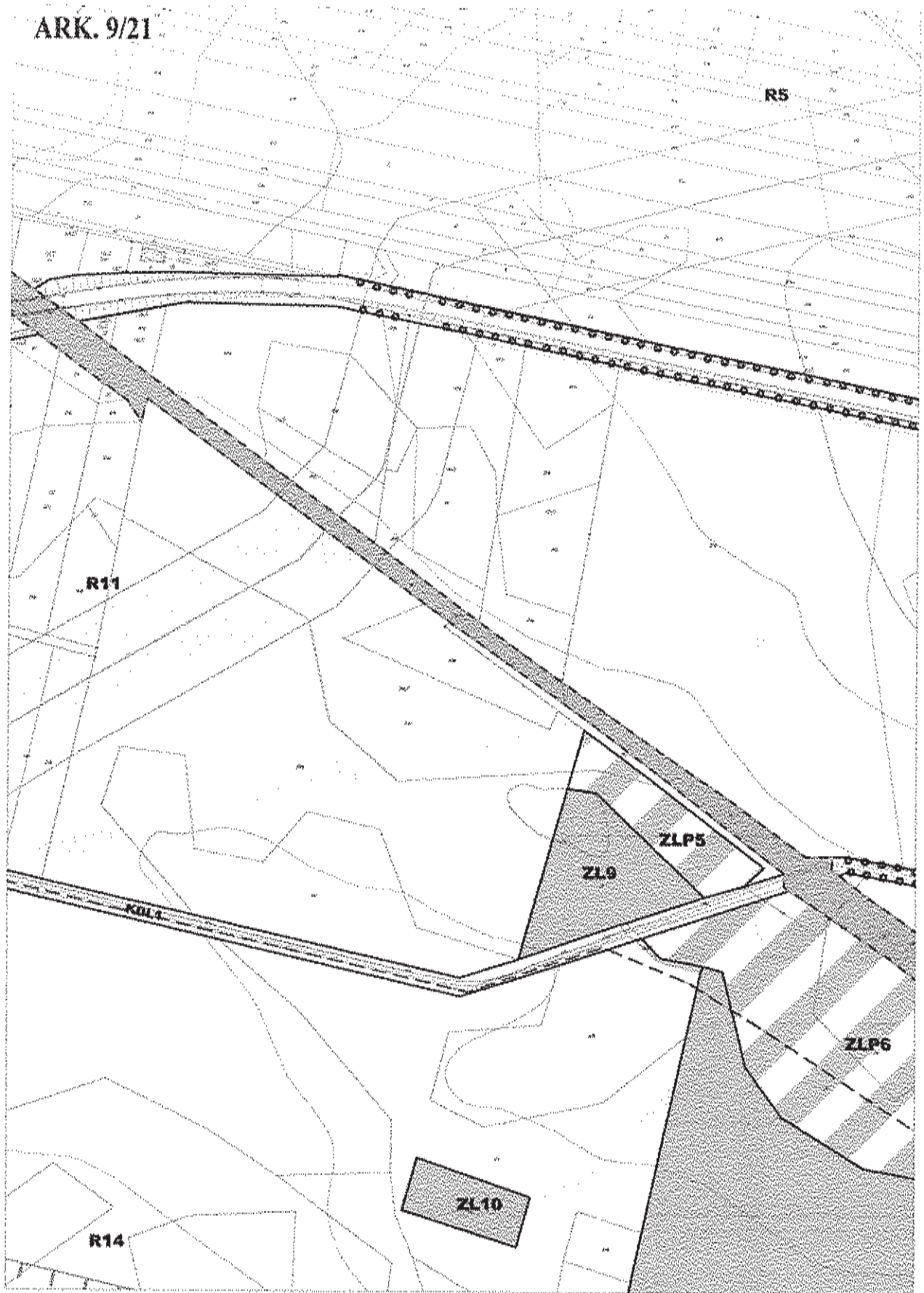


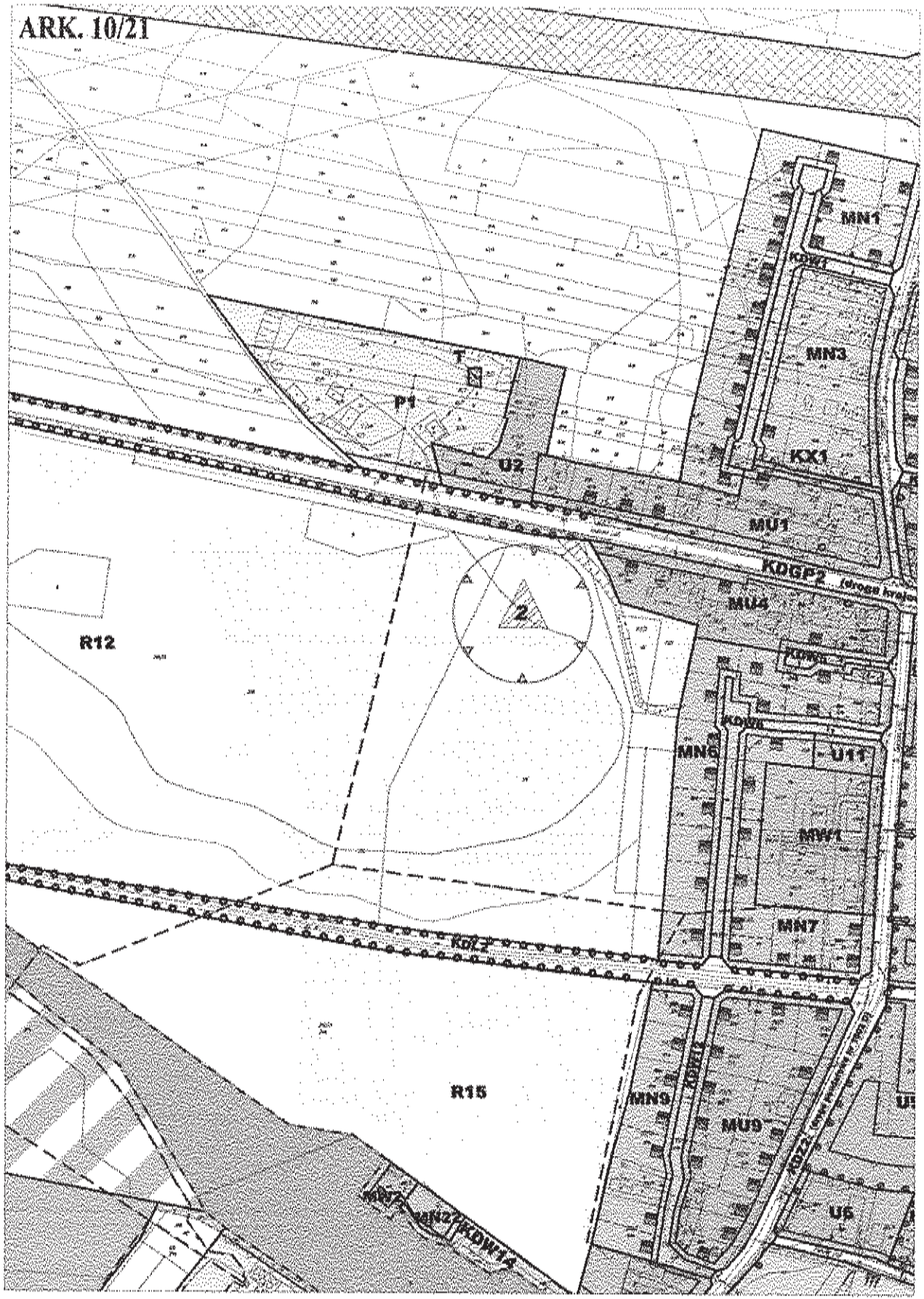


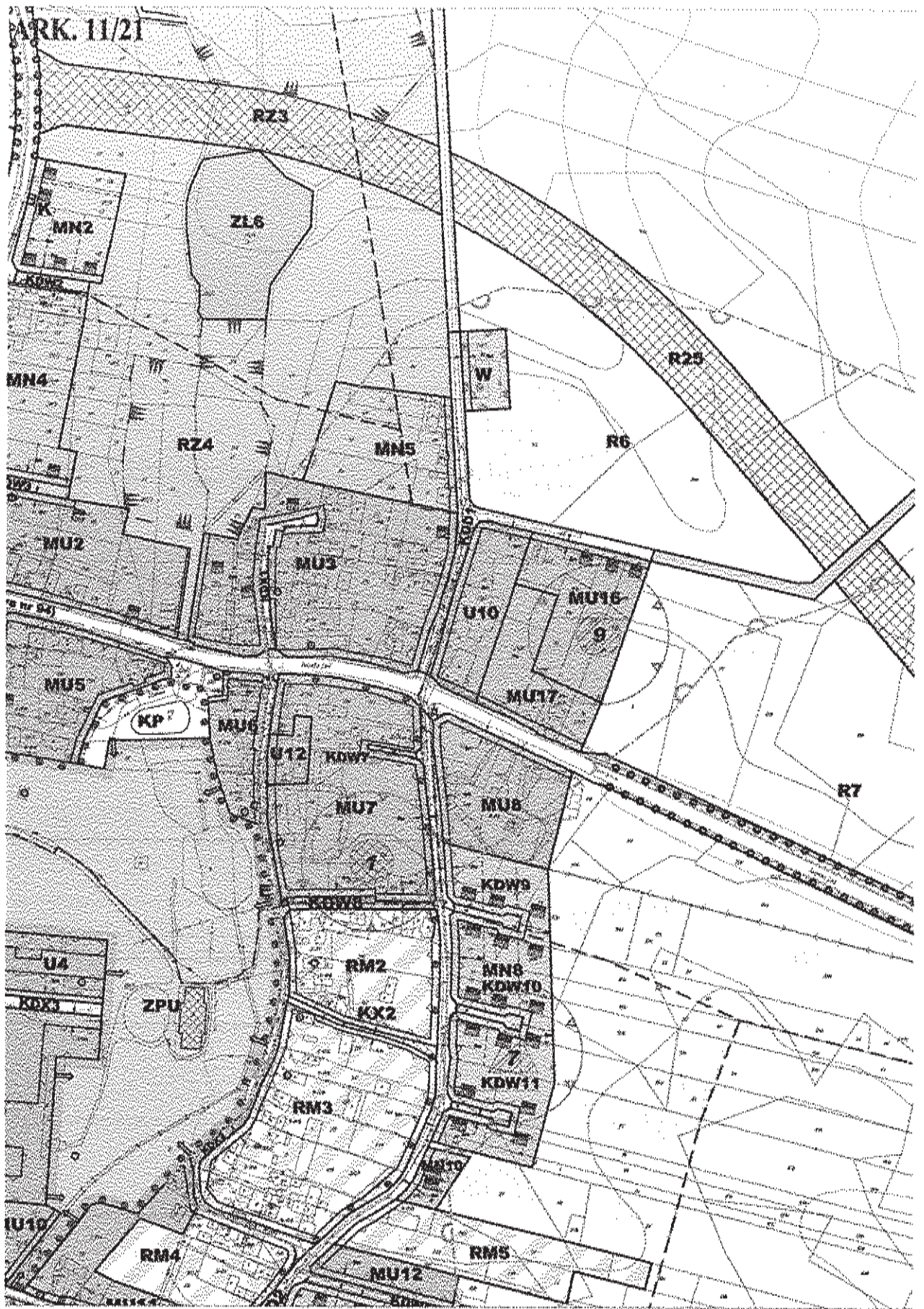


IM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
RZELCE OPOLSKIE" PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXIX/251/08
CACH OPOLSKICH Z DNIA 22 GRUDNIA 2008 R. ZE ZMIANĄ
III/6/2014 RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH
Z DNIA 17 GRUDNIA 2014 R.

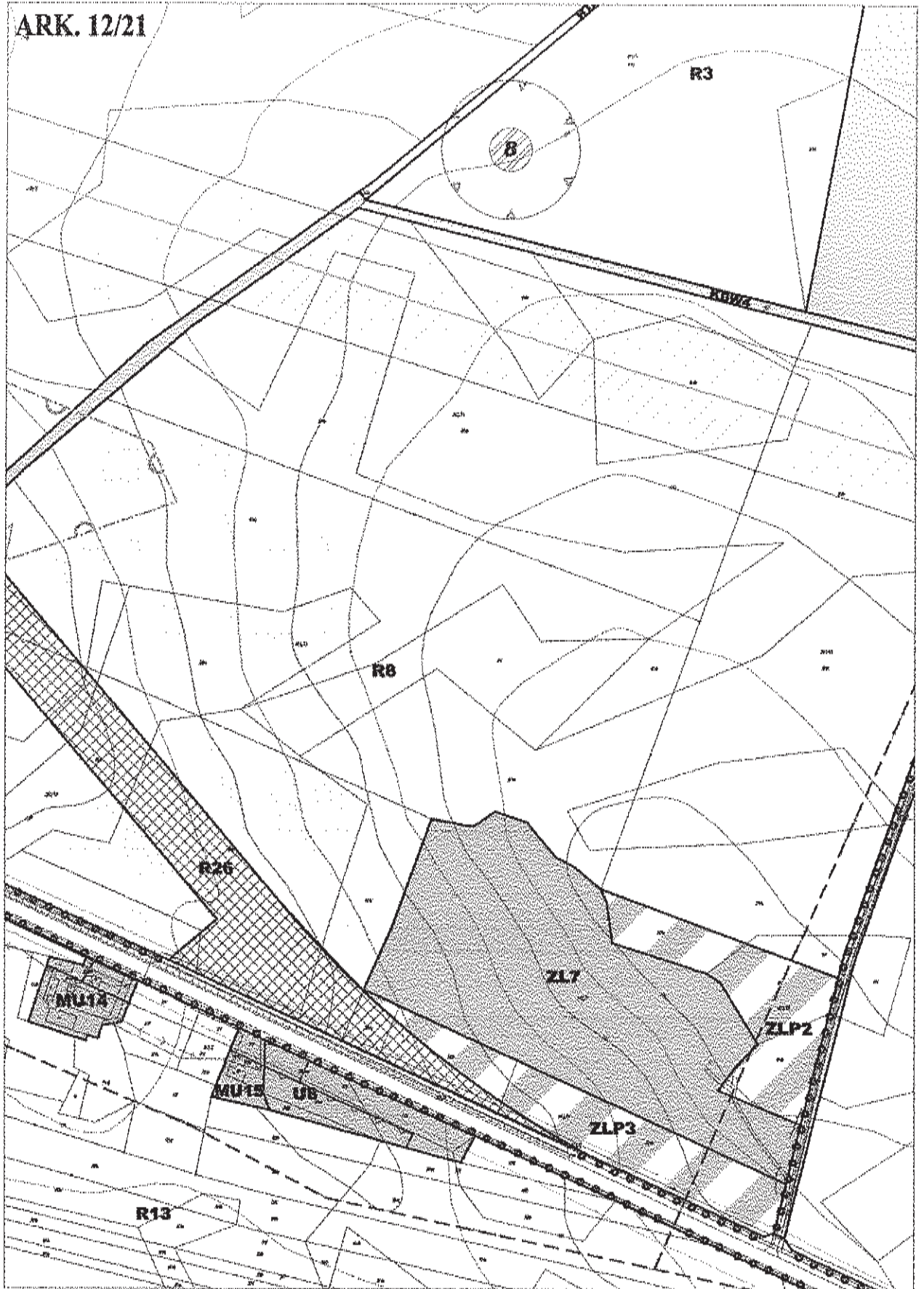






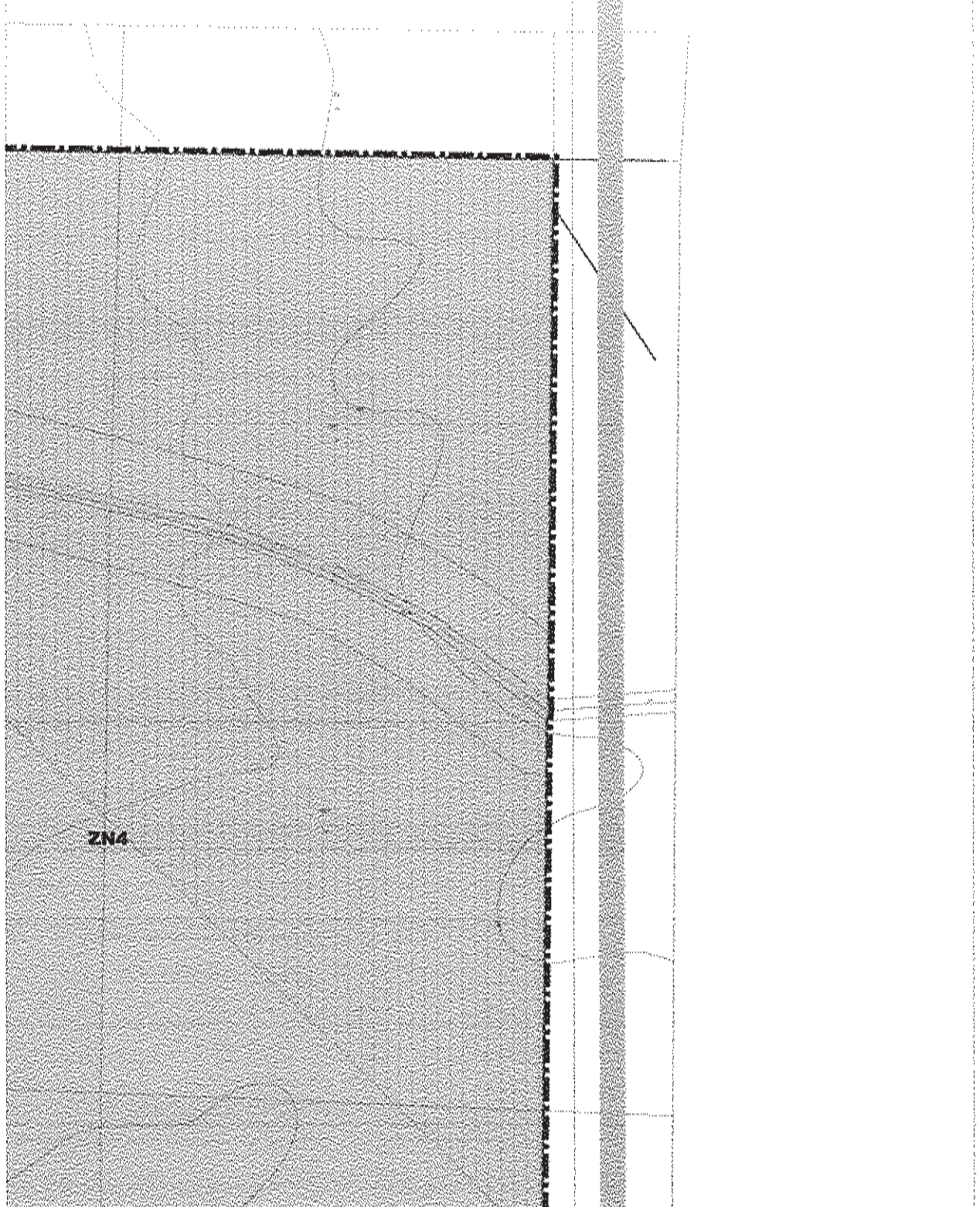


ARK. 12/21

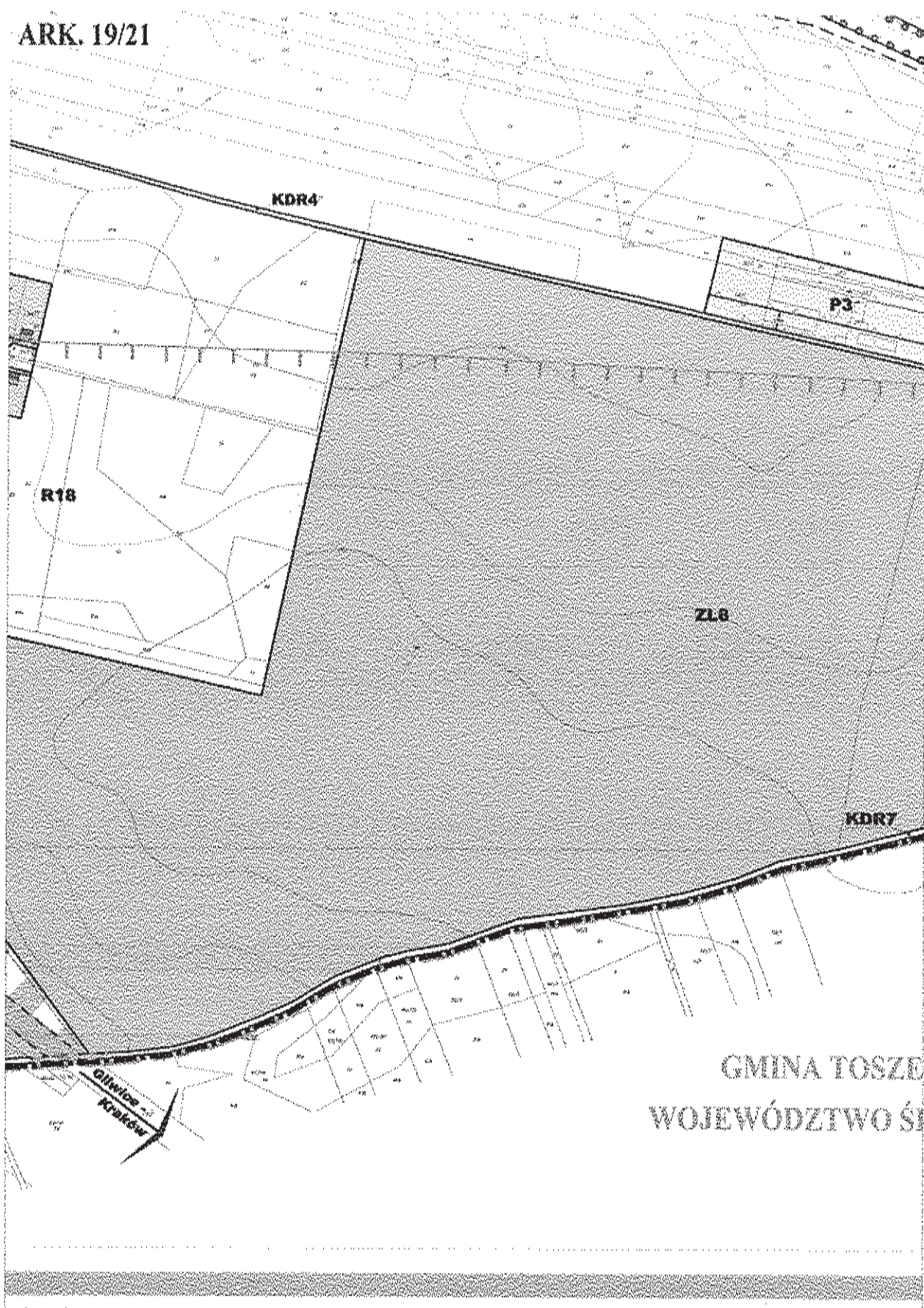


ARK. 13/21







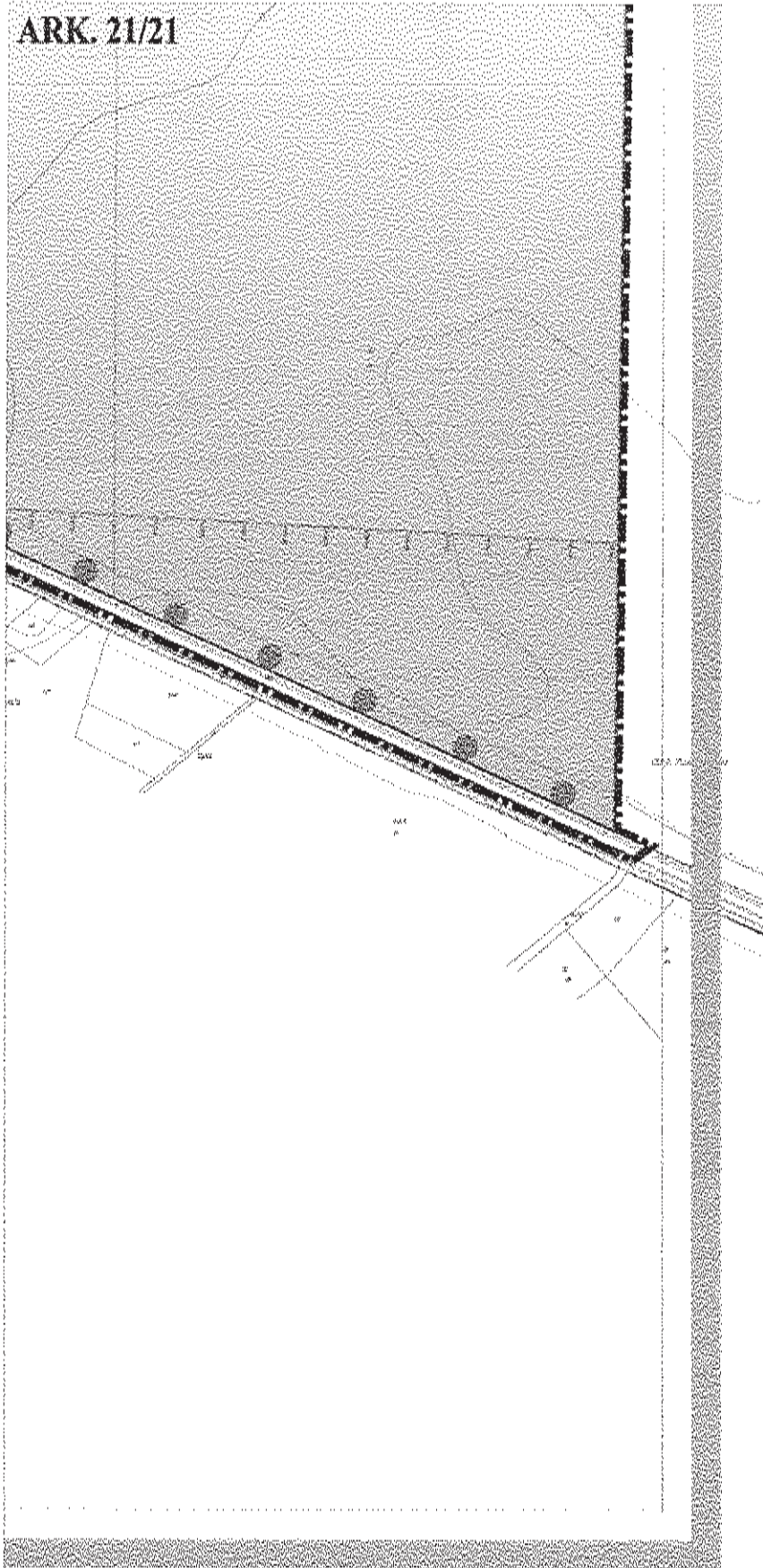


ARK. 20/21



K
LASKIE

ARK. 21/21



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XV/107/2015
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 25 listopada 2015 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 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713 i 1777), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

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

§ 2. W trakcie prowadzonej procedury projekt planu został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Pierwsze wyłożenie odbyło się w dniach od 29 czerwca 2015 r. do 27 lipca 2015 r. Każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu, mógł wnieść uwagi w terminie do dnia 10 sierpnia 2015 r. Ponowne wyłożenie odbyło się w dniach od 7 września 2015 r. do 5 października 2015 r. Każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu, mógł wnieść uwagi w terminie do dnia 19 października 2015 r. W wyniku pierwszego wyłożenia oraz ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego złożone zostały następujące uwagi, które nie zostały uwzględnione:

- 1) uwaga dotycząca przeznaczenia działki ozn. nr ewid. gruntu 454 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia działki ozn. nr ewid. gruntu 385/2 z drogi transportu rolnego KDR3 na teren rolniczy, w celu scalenia działek rolnych znajdujących się po obu stronach drogi;
- 3) uwaga dotycząca niedopuszczenia do realizacji dróg na działce ozn. nr ewid. gruntu 445 (teren drogi wewnętrznej KDW19) oraz na terenie rolniczym R22, w tym likwidacji utwardzonej drogi na działce, która została samowolnie utwardzona;
- 4) uwaga w części dotyczącej przypomnienia o każdorazowym uzgadnianiu robót ziemnych wykonywanych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego z zarządcą infrastruktury;
- 5) uwaga dotycząca przeznaczenia działki ozn. nr ewid. gruntu 459 w części niezalesionej pod zabudowę zagrodową z możliwością prowadzenia produkcji zwierzęcej do obsady 40 DJP;
- 6) uwaga w części dotyczącej rozstrzygnięcia o sposobie zapewnienia dostępu do działki ozn. nr ewid. gruntu 235/2, a w szczególności zagwarantowania wykonania zjazdu z ul. Toszeckiej;
- 7) uwaga dotycząca likwidacji samowolnie utwardzonych dróg transportu rolnego na działkach ozn. nr ewid. gruntu 385/2 i 445 – w celu zmiany ich przeznaczenia na teren rolniczy i scalenia działek rolnych znajdujących się po obu stronach dróg. Propozycja ustanowienia nowego dojazdu do gminnego terenu usług sportu wzdłuż rowu na działce ozn. nr ewid. gruntu 264/9. Uwaga powtórzona (pkt 2 i 3), złożona w trakcie ponownego wyłożenia;
- 8) uwaga w części dotyczącej przypomnienia o każdorazowym uzgadnianiu robót ziemnych wykonywanych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego z zarządcą infrastruktury. Uwaga powtórzona (pkt 4), złożona w trakcie ponownego wyłożenia.

§ 3. Burmistrz Strzelec Opolskich, po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego, dokonał rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odrzucając uwagi, o których mowa w § 2. Jednocześnie skierował odrzucone uwagi do rozpatrzenia przez Radę Miejską.

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

- 1) odrzucić uwagę, o której mowa w § 2 pkt 1. Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w studium. Przedmiotowa działka znajduje się na terenie

dolesień (obszary węzłowe systemu ekologicznego o znaczeniu lokalnym – chronione) z zakazem zabudowy oraz poza obszarem kształtowania zwartej zabudowy wsi wyznaczonej w studium;

- 2) odrzucić uwagi, o których mowa w § 2 pkt 2, 3 i 7. Przedmiotowe drogi są własnością gminy. Droga transportu rolnego ozn. nr ewid. gruntu 385/2 jest utwardzona, łączy ulice Parkową i Leśną, korzystają z niej również mieszkańcy. W sytuacjach awaryjnych, w przypadku braku przejazdu na którejs z ulic, przedmiotowa droga może służyć jako droga objazdowa. Droga wewnętrzna na działce ozn. nr ewid. gruntu 445 również jest utwardzona i stanowi dojazd do gminnego terenu usług sportu. Ponadto na terenie rolniczym R22 nie wyznacza się nowych dróg. Natomiast wnioskowane wprowadzanie zakazu lokalizacji na terenie rolniczym dróg rolnych byłoby sprzeczne z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, według której drogi dojazdowe do gruntów rolnych także są gruntami rolnymi. Proponowany alternatywny dojazd do gminnego terenu usług sportu po działce ozn. nr ewid. gruntu 264/9 nie jest możliwy, ponieważ działka ta nie stanowi własności gminy;
- 3) odrzucić uwagi, o których mowa w § 2 pkt 4 i 8. Proponowane zapisy wykraczają poza zakres ustaleń planu miejscowego, natomiast konieczność uzgadniania wykonywanych robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego wynika z przepisów odrębnych;
- 4) odrzucić uwagę, o której mowa w § 2 pkt 5. Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w studium. Przedmiotowa działka znajduje się na wyznaczonych w studium obszarach węzłowych systemu ekologicznego o znaczeniu lokalnym – chronionych, wyłączonych z zabudowy, oraz poza granicą urbanizacji kształtowania zwartej zabudowy wsi;
- 5) odrzucić uwagę, o której mowa w § 2 pkt 6 dotyczącą zapewnienia dojazdu z drogi krajowej ul. Toszeckiej. Warunki dostępności do drogi i obsługi komunikacyjnej terenów przyległych określa zarządca drogi na podstawie przepisów odrębnych.

§ 5. Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykazy uwag wraz z rozstrzygnięciami Burmistrza Strzelec Opolskich zostały załączone do dokumentacji formalno-prawnej planu.

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XV/107/2015
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 25 listopada 2015 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 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713 i 1777), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) budowie i oświetleniu ulic (ciąg pieszy) o długości ok. 155 m;
- 2) koszty nabycia gruntów pod drogi gminne (ciąg pieszy).

§ 2. 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 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.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych niż wymienione w ust. 1 źródeł finansowania, w tym również finansowanie inwestycji ze środków prywatnych.