

**Uchwała Nr XXXI/258/09**  
**Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich**  
**z dnia 28 stycznia 2009r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**gminy Strzelce Opolskie we wsi Szymiszów – Wieś.**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1448) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717; z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; 2007r. Nr 127, poz. 880; 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413), w związku z uchwałą Nr L/437/06 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 października 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Szymiszów - Wieś, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie,*

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

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Szymiszów - Wieś, zwany dalej planem.

1. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapach zasadniczych i ewidencyjnych w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały,
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące tereny, które określa się obojętnie, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami):
  - 1) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
    - a) tereny górnicze,
    - b) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
    - c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
  - 2) wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości,
  - 3) wymagające określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§2.1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi planu:

- 1) oznaczenia ogólne: granica obszaru objętego planem,
- 2) przeznaczenie terenów:
  - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,

- b) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
    - symbol określający przeznaczenie terenu,
    - kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) tereny na których obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym,
    - b) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego,
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - a) zabytki nieruchome, wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
    - b) stanowiska archeologiczne udokumentowane o potwierdzonej lokalizacji,
    - c) granica strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej,
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązujące linie zabudowy,
    - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - c) miejsce zmiany typu linii zabudowy,
  - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – granice terenów zamkniętych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków,
  - 2) linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 15 kV,
  - 3) orientacyjne podziały geodezyjne.
3. Oznaczenia wymienione w ust. 2 posiadają charakter informacyjny.

**§3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:**

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci budynku oraz symetrii układu głównych połaci w płaszczyźnie ściany usytuowanej w linii zabudowy lub będącej elewacją frontową,
- 2) **elewacja frontowa** – ściana budynku wraz ze wszystkim znajdującymi się na niej elementami i dachem, widoczna z drogi, z której jest obsługiwana działka budowlana,
- 3) **front działki** – granica działki budowlanej przylegająca do drogi z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki lub granica działki budowlanej równoległa do osi tej drogi,
- 4) **kąt nachylenia połaci dachowych** - kąt mieszczący się w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały, jednakowy dla głównych połaci dachowych budynku,
- 5) **linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,
- 6) **obowiązująca linia zabudowy** - linia, wzdłuż której wymaga się usytuowania zasadniczej ściany zewnętrznych budynku na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji; za spełnienie tego wymogu uważa się usytuowanie zgodnie z podanymi zasadami przynajmniej jednego budynku przeznaczenia podstawowego terenu. Pozostałe budynki/obiekty mogą być zlokalizowane poza obowiązującą linią zabudowy,
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach,
- 8) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały,
- 9) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia, mierzonego w przekroju poziomym budynku na wysokości 1 m,
- 10) **przepisy odrębne** – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie,

- 11) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
- 12) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie,
- 13) **stawka procentowa** - stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.),
- 14) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 15) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno - sanitarne oraz obiekty małej architektury,
- 16) **obiekty i urządzenia gospodarki rolnej** – obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarki polowej, hodowlanej i ogrodniczej, w tym silosy, płyty gnojowe itp.,
- 17) **usługi podstawowe** - usługi służące mieszkańcom wsi, służące do wykonywania funkcji administracyjnych i biurowych, zdrowia, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii, oświaty, kultury i rekreacji oraz rzemiosła nieuciążliwego, takiego jak np. zakłady fryzjerskie, krawieckie lub inne o podobnym charakterze,
- 18) **usługi ponadpodstawowe** – usługi o zakresie szerszym niż bezpośrednia obsługa potrzeb mieszkańców wsi, w dziedzinach, o których mowa w pkt 17, a także takich jak np. hotelarstwo, sport i rekreacja, handel hurtowy lub inne o podobnym charakterze,
- 19) **usługi rzemiosła** – działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw, przy zatrudnieniu do 15 pracowników, w branży budowlanej, drzewnej, tekstylnej i odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej i elektronicznej, spożywczej oraz artystycznej,
- 20) **wskaźnik zabudowy działki** – wartość stanowiąca stosunek łącznej powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej, do powierzchni tej działki,
- 21) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektu mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnosząca się do kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego lub pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego i/lub wyrażona w ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem, przy czym wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających dopuszczalną wysokość zabudowy jest możliwe wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały.

§4.1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MU,
  - 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW,
  - 4) tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem RM/MN,
  - 5) tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
  - 6) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UP,
  - 7) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US,
  - 8) tereny rolne - pola, łąki i pastwiska, oznaczone na rysunku planu symbolem R,
  - 9) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczony na rysunku planu symbolem RU,
  - 10) teren przemysłu, oznaczony na rysunku planu symbolem P,
  - 11) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
  - 12) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL,
  - 13) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC,
  - 14) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS,  
tereny dróg publicznych, w tym:
  - 15) drogi lokalne oznaczone na rysunku planu symbolem KDI,

- 16) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDd,
  - 17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDw,
  - 18) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolem KDr.
  - 19) teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem KS,
  - 20) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem E,
  - 21) teren urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczony na rysunku planu symbolem W,
  - 22) teren gospodarowania odpadami, oznaczony na rysunku planu symbolem O,
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wymienionych w ust.2 określono w przepisach szczegółowych uchwały.

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

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - 2) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
    - a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
    - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu,
    - c) przebudowę obiektu,
    - d) rozbudowę, obiektu zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
    - e) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - 3) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej,
  - 4) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - 5) okapy i gzymsy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 0.8 m, natomiast części budynku takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie więcej niż 1.5m, lecz nie dalej niż do wyznaczonej w planie linii rozgraniczającej,
  - 6) dla obiektów i budynków, których budowa rozpoczęła się przed wejściem w życie planu lecz nie została ukończona, a które przekraczają wyznaczoną w planie linię zabudowy, dopuszcza się kontynuację budowy na warunkach określonych w wydanym pozwoleniu na budowę; rozbudowę obiektów należy prowadzić zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - 7) budynki na działce budowlanej należy sytuować równolegle lub prostopadle do granic działki,
  - 8) w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej, obowiązuje zasada zachowania symetrii podstawowych elementów rozplanowania rzutu obiektu, układu elewacji (rozplanowania i proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz jednakowej geometrii dachu, z zastrzeżeniem pkt.9,
  - 9) w odniesieniu do istniejącej zabudowy bliźniaczej, ustalenia, o których mowa w pkt.8 obowiązują jedynie w przypadku, gdy:
    - a) jeden z segmentów budynku bliźniaczego istnieje, a drugi jest do niego dobudowywany,
    - b) przebudowy, rozbudowy lub odbudowy budynku bliźniaczego, która obejmuje zmianę podstawowych elementów rozplanowania rzutu obiektu, układu elewacji (rozplanowania i proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz geometrii dachu w zakresie, który umożliwia doprowadzenie do spójności rozwiązań architektonicznych w obydwu segmentach,
  - 10) zakazuje się na terenach graniczących z terenami dróg publicznych lokalizowania ogrodzeń:
    - a) z prefabrykowanych elementów betonowych,
    - b) o wysokości większej niż 2.20m.
2. W przepisach szczegółowych uchwały określono dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym:
- 1) rodzaje zabudowy,
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów, kształt dachów i elewacji oraz szerokości elewacji frontowych,

- 3) parametry zagospodarowania terenu, w tym wskaźniki zabudowy oraz udział powierzchni biologicznie czynnej.

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

- 1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MU, MW, RM/MN, U, UP, z zastrzeżeniem pkt. 3, ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
  - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej,
- 4) działalność realizująca ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 5) przed podjęciem działalności na obszarach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczanej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie,
- 6) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu:
  - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 – Zbiornik Opole-Zawadzkie,
  - b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”.
- 7) wyznacza się strefę ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach której zakazuje się lokalizowania:
  - a) konstrukcji wieżowych, masztów oraz wysokościowych obiektów technologicznych,
  - b) wolnostojących nośników reklamowych, o wymiarach tablicy reklamowej większych niż 1,5 m x 3,0 m.

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

- 1) uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomych, wpisanych do rejestru zabytków:
  - a) kościół parafialny p.w. śś. Szymona i Judy, nr rej.: 131/54,
  - b) mogiła Franciszka Wołoszka na cmentarzu Rzym.-kat., nr rej.: 248/90,
  - c) zespół pałacowy: pałac nr rej. 1047/65, spichrz nr rej. 1047/65, park nr rej. 185/88;
- 2) wszelkie prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków oraz w ich otoczeniu należy prowadzić po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3) określa się ochronę zabytków nieruchomych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
  - a) czworaki mieszkalne pocz. XIX w., ul. Wolności 64, 66,
  - b) budynek nieużytkowany pocz. XX w., ul. Wolności 41,
  - c) budynek nie użytkowany pocz. XX w., ul. Kościelna 1,
  - d) budynek mieszkalny k. XIX w., ul. Wolności 8,
  - e) drewnitnia (dawniej chlew) pocz. XX w., ul. Franciszka 26,
  - f) budynek nieużytkowany ok. 1920, ul. Wolności 22-24,
  - g) dom mieszkalny ok. 1925, ul. Wolności 15,
  - h) dom mieszkalny ok. 1930, ul. Wolności 20,
  - i) dom nieużytkowany ok. 1920, ul. Wolności 25,
  - j) dom mieszkalny ok. 1910, ul. Wolności 34,
  - k) dom mieszkalny ok. 1925, ul. Dworcowa 20,
  - l) dom nieużytkowany pocz. XX w., ul. Myśliwca 14,
  - m) dom mieszkalny pocz. XX w., ul. Wolności 33,

- n) dom mieszkalny 1911, ul. Wolności 4,
  - o) dom mieszkalny pocz. XX w., ul. Wolności 36,
  - p) dom mieszkalny pocz. XX w., ul. Dworcowa 22-24,
  - q) dom mieszkalny pocz. XX w., ul. Dworcowa 22,
  - r) dom mieszkalny pocz. XX w., ul. Franciszka 26,
  - s) dom mieszkalny pocz. XX w., ul. Wolności 49,
  - t) dom mieszkalny pocz. XX w., ul. Wolności 43,
  - u) kapliczka k. XIX w., ul. Wolności 16,
  - v) restauracja (dawniej karczma) 2 ćw. XIX w., ul. Wolności 46,
  - w) budynek mieszkalny (dawniej kuźnia) pocz. XX w., ul. Wolności 41,
  - x) obora nieużytkowana pocz. XX w., ul. Wolności 41,
  - y) stajnie (dawniej obora) pocz. XX w., ul. Franciszka 26,
  - z) budynek poczty ok. 1920, ul. Wolności 27,
  - aa) pomnik 1889r., ul. Wolności,
  - bb) pomnik ok. 1920r., ul. Wolności,
  - cc) pomnik 1883r., ul. Kościelna,
  - dd) dom mieszkalny (dawniej rządówka) pocz. XX w., ul. Strzelecka 4,
  - ee) budynek magazynowy (dawniej spichlerz) l. 30 XX w., ul. Wolności 48,
  - ff) budynek gospodarczy (dawniej spichlerz) pocz. XVII w., ul. Strzelecka 2,
  - gg) obora dla kóz (dawniej stajnia) pocz. XX w., ul. Wolności 41,
  - hh) budynek mieszkalny (dawniej stajnia-dom) pocz. XX w., ul. Wolności 47,
  - ii) budynek nieużytkowany (dawniej stodoła) k. XIX w., ul. Strzelecka 5,
  - jj) stodoła pocz. XX w., ul. Franciszka 26,
  - kk) szkoła ok. 1930, ul. Wolności 1,
  - ll) trafostacja ok. 1925, ul. Wolności,
  - mm) budynek gospodarczy (dawniej wozownia) pocz. XX w., ul. Wolności 47,
  - nn) zabudowania mieszkalne 1924, ul. Strzelecka 7,
  - oo) zespół mieszkalny pocz. XX w., ul. Wolności 29,
- 4) w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych obowiązują następujące ustalenia:
- a) należy zachować bryłę obiektu w niezmienionej formie, w tym geometrię i kształt dachu, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych elewatorów windowych,
  - c) jako pokrycie dachowe należy stosować dachówkę ceramiczną,
  - d) należy zachować oryginalną architekturę elewacji, oraz detale architektoniczne,
  - e) należy stosować kolorystykę elewacji harmonizującą z otoczeniem oraz historycznym charakterem obiektu, zbliżoną do kolorów surowców naturalnych i tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak kamień, cegła i drewno,
  - f) w obrębie poszczególnych obiektów objętych ochroną, należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem lit.b,
  - g) dopuszcza się rozbiórkę obiektów, którym udokumentowano zły stan techniczny, po uprzednim wykonaniu prac dokumentacyjnych – kart ewidencyjnych zabytku architektury i budownictwa - w takim przypadku stosowne oznaczenie na rysunku planu staje się nieobowiązujące,
- 5) ochrona innych obiektów i obszarów, które zostały wpisane do ewidencji zabytków po wejściu w życie planu, powinna być realizowana na zasadach określonych w pkt 4,
2. Ustala się następujące zasady ochrony zabytków archeologicznych:
- 1) wyznacza się strefę konserwatorską - archeologiczną dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych, o potwierdzonej lokalizacji, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach której:

- a) wszelkie roboty budowlane wymagające prowadzenia prac ziemnych należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
  - b) prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.
- 2) Działalność inwestycyjna w granicach strefy, o której mowa w pkt. 1, podlega uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, który może nałożyć dodatkowe ograniczenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego lub dokonać odstąpienia od zasad określonych w pkt. 1.

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

- 1) tereny dróg publicznych, w tym:
    - a) droga lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDl**,
    - b) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDd**,
  - 2) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **UP-1, UP-2**,
  - 3) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.
2. W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny uznane za przestrzenie publiczne:
- 1) tereny, o których mowa w ust. 1,
  - 2) teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP-3**.
3. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych - dopuszcza się lokalizowanie w ciągu dróg, w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz na innych terenach w zależności od charakteru zabudowy i potrzeb:
- 1) obiektów małej architektury,
  - 2) urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - 3) zieleni izolacyjnej lub ozdobnej.

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

- 1) podziału na działki budowlane należy dokonywać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych uchwały, odpowiednio dla poszczególnych terenów,
  - 2) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w przepisach szczegółowych uchwały dla działek które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały są zabudowane lub posiadają wcześniej ustalone podziały nieruchomości,
  - 3) dopuszcza się dla obszaru objętego ustaleniami planu, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
2. Dopuszcza się odstępstwo od określonych w ustaleniach szczegółowych planu zasad lub zakazu podziału w przypadku, gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami.
3. W przypadku, gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla poszczególnego terenu.

**§ 10.1.** Ustala się następujące, ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego można sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych za zgodą zarządcy terenu,
- 2) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się usytuowanie wybranych elementów sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszych,
- 3) stacje transformatorowe należy lokalizować jako obiekty wolnostojące; w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urzą-

dzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego,

- 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 5) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci,
  - 6) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci.
2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
  - 2) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegających, należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 3) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci na zasadach i warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
  - 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora,
  - 5) zakazuje się w obszarze objętym planem lokalizacji elektrowni wiatrowych.
3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
  - 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg gminny,
  - 3) dopuszcza się budowę, rozbudowę lub budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:
- 1) ustala się budowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
  - 2) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji rozdzielczej, do miejskiej oczyszczalni ścieków w Strzelcach Opolskich,
  - 3) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być powadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
  - 2) do czasu rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych,
  - 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki,
  - 4) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:
- 1) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane gminne składowisko odpadów,
  - 2) dla obiektów budowlanych na terenie objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych.
7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:
- 1) obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o zasilanie:
    - a) gazem z sieci gazowej,
    - b) energią elektryczną,
    - c) paliwami płynnymi,



- d) paliwami stałymi z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
  - e) układami mieszanymi wykorzystującymi odnawialne źródła energii w postaci baterii słonecznych oraz źródeł energii o których mowa w lit. a-d.
- 2) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej średniego ciśnienia w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową,
  - 2) budowa sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów przez przedsiębiorstwo energetyczne powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne, wnioski zainteresowanych oraz o sporządzony przez przedsiębiorstwo energetyczne plan rozwoju w zakresie budowy sieci gazowej,
  - 3) opracowanie projektu gazyfikacji należy poprzedzić analizą określającą zasadność inwestycji oraz jej warunki techniczne i ekonomiczne,
  - 4) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej:
- 1) dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej,
  - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach rolnych, przy czym odległość urządzenia od terenu, na którym plan przewiduje lokalizację obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, musi być większa niż zasięg oddziaływania określony w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz nie mniejsza niż 100m.

## Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

**§ 11.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN-1 do MN-20, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi podstawowe, rozumiane jako lokale wbudowane będące częścią budynku przeznaczenia podstawowego lub obiekty wolnostojące; powierzchnia użytkowa usług zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego,
    - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN-8, MN-10, MN11, MN-14, MN-15, MN-17**, ustala się ograniczenia wynikające z wyznaczenia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-2, MN-8, MN-11**, obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w § 7 ust.1, pkt 3, 4,
  - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-11, MN-15, MN-16**, obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust.2.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
  - 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy w układzie szeregowym,

- 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych, z zastrzeżeniem ustaleń dla zabytków nieruchomych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust.3,
  - 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
    - b) na terenach oznaczonych symbolami MN-1 do MN-8, MN-17, MN-18, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30° - 45°,
    - c) na terenach oznaczonych symbolami MN-9 do MN-16, MN-19, MN-20, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 20° - 45°,
    - d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
    - e) obowiązek stosowania dachówki cementowej, ceramicznej lub ich imitacji,
  - 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla elementów budynków mieszkalnych takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
  - 6) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - 7) dopuszcza się nadbudowę dachu na istniejących obiektach z dachem płaskim; wysokość zabudowy w takim przypadku nie może przekroczyć 12 m,
  - 8) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
    - a) dopuszcza się lokalizację jednego garażu jednostanowiskowego lub jednego garażu dwustanowiskowego w ramach jednej działki budowlanej,
    - b) na terenach oznaczonych symbolem MN-2, MN-4, MN-5, MN-6, MN-8, MN-13 do MN-20, dopuszcza się sytuowanie obiektów bezpośrednio przy granicy działek,
    - c) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,
    - d) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu gospodarczego, nie licząc garaży,
    - e) łączna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 50% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego (nie wlicza się garaży lub pomieszczeń gospodarczych wbudowanych),
    - f) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
    - g) wysokość zabudowy do 3,6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35°-45°, dopuszcza się wysokość do 5,5 m,
  - 9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0,30,
  - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,40 powierzchni działki.
5. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej wynosi 18 m,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej wynosi 14 m,
  - 3) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 700 m<sup>2</sup>,
  - 4) maksymalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 1500 m<sup>2</sup>,
  - 5) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 600 m<sup>2</sup>,
  - 6) maksymalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 1200 m<sup>2</sup>,
  - 7) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
  - 8) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,

- 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

**§ 12.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami MU-1 do MU-5, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi podstawowe, ponadpodstawowe i usługi rzemiosła,
- 2) uzupełniające:
  - a) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne,
  - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń,
  - c) obiekty i urządzenia gospodarki rolnej na terenie oznaczonym symbolem MU-3.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi i zabudowy zagrodowej,
  - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MU-1 do MU-4, ustala się ograniczenia wynikające z wyznaczenia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7,
  - 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MU-3, dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 10 DJP.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MU-2, MU-3, obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 7 ust.1, pkt 3, 4,
  - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MU-4, MU-5, obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust.2.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych, z zastrzeżeniem ustaleń dla zabytków nieruchomych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust.3,
  - 2) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
  - 3) zakazuje się lokalizowania zabudowy w układzie szeregowym,
  - 4) w zakresie kształtowania dachów, ustala się:
    - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30° - 45°,
    - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
    - d) obowiązek stosowania dachówki cementowej, ceramicznej lub ich imitacji,
  - 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla elementów budynków mieszkalnych takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
  - 6) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

- 7) dopuszcza się nadbudowę dachu na istniejących obiektach z dachem płaskim; wysokość zabudowy w takim przypadku nie może przekroczyć 12m,
- 8) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
  - a) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,
  - b) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu gospodarczego, nie licząc garaży,
  - c) łączna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych i gospodarczych nie może przekraczać 50% powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych (nie wlicza się garaży lub pomieszczeń gospodarczych wbudowanych),
  - d) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
  - e) wysokość zabudowy do 3,6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35°-45°, dopuszcza się wysokość do 5,5 m,
- 9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.40,
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem **MU1, MU4, MU5** - 0.30 powierzchni działki,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem **MU2, MU3** - 0.20 powierzchni działki.
5. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 800 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 600 m<sup>2</sup>,
  - 3) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
  - 4) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
  - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
    - a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
    - b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
    - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

**§ 13.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW-1, dla którego obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi podstawowe zlokalizowane w parterze budynków,
  - b) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne,
  - c) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 7 ust.1 pkt 3, 4.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) zakazuje się lokalizowania nowych budynków mieszkalnych,
  - 2) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych,

- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°- 45°,
    - c) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji,
    - d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
  - 4) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków mieszkalnych i usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
  - 5) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych:
    - a) dopuszcza się lokalizację jednego garażu przypadającego na jedno mieszkanie w budynku wielorodzinnym,
    - b) dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych,
    - c) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu gospodarczego, nie licząc garaży, przypadającego na jedno mieszkanie w budynku wielorodzinnym,
    - d) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
    - e) wysokość zabudowy do 3.6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35°- 45°, dopuszcza się wysokość do 5.5 m,
  - 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.30,
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.35 powierzchni działki.
5. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
  - 2) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylega teren przeznaczenia podstawowego,
  - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
    - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
    - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

**§ 14. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami RM/MN-1 do RM/MN-17, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe:
    - a) zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi podstawowe, ponadpodstawowe i usługi rzemiosła,
    - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleni.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM/MN-2 do RM/MN-17, ustala się ograniczenia wynikające z wyznaczenia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7,
  - 3) dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 40 DJP.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM/MN-4, RM/MN-5 do RM/MN-8, RM/MN-14 do RM/MN-17**, obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 7 ust.1, pkt 3, 4,
  - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM/MN-6 do RM/MN-9, RM/MN-12, RM/MN-16**, obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust.2.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
  - 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy w układzie szeregowym,
  - 3) na terenach oznaczonych symbolami **RM/MN-1, RM/MN-2 do RM/MN-14, RM/MN-17**, dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki,
  - 4) w zakresie kształtowania elewacji obiektów zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
  - 5) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30° - 45°,
    - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
    - d) obowiązek stosowania dachówki cementowej, ceramicznej lub ich imitacji,
  - 6) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków mieszkalnych takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
  - 7) dla obiektów o rozpiętości konstrukcji większej niż 15 m, dopuszcza się spadki dachów w przedziale 20° - 45°,
  - 8) wysokość zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - 9) dopuszcza się nadbudowę dachu na istniejących obiektach z dachem płaskim; wysokość zabudowy w takim przypadku nie może przekroczyć 12m,
  - 10) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych (nie dotyczy obiektów służących gospodarstwu rolnemu) - wysokość zabudowy do 3,6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35°-50°, dopuszcza się wysokość do 5,5 m,
  - 11) zakazuje się lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
  - 12) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.60,
  - 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.25 powierzchni działki.
5. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 800 m<sup>2</sup>,
  - 3) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
  - 4) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
  - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):

- a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

**§ 15.1. Ustala się tereny usług komercyjnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami U-1, U-2, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi podstawowe, ponadpodstawowe, usługi rzemiosła, składy i magazyny,
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi publiczne, o których mowa w § 15,
  - b) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
  - c) urządzenia sportowo – rekreacyjne,
  - d) parkingi terenowe,
  - e) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
- 2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
  - 2) ustala się ograniczenia wynikające z wyznaczenia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7.
- 3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U-2, obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków nieruchomych, o których mowa w § 7 ust.1, pkt 3, 4,
  - 2) obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust.2.
- 4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne, za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych, z zastrzeżeniem ustaleń dla zabytków nieruchomych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust.3,
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki,
  - 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°- 45°,
    - c) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji,
    - d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
  - 4) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków usługowych, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
  - 5) dla obiektów o rozpiętości konstrukcji większej niż 15m, dopuszcza się spadki dachów w przedziale 20°- 45°,
  - 6) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

- 7) ustala się następujące zasady lokalizowania obiektów garażowych i gospodarczych - wysokość zabudowy do 3,6 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 35°-45°, dopuszcza się wysokość do 5,5 m,
  - 8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.50,
  - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie oznaczonym symbolem U-1 wynosi 0.10 powierzchni działki,
  - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie oznaczonym symbolem U-2 wynosi 0.20 powierzchni działki.
5. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
    - 1) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 600 m<sup>2</sup>,
    - 2) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
    - 3) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
  6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
    - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
      - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej w innych budynkach zabudowy usługowej,
      - b) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w hotelach,
      - c) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
      - d) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10.
    - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
  7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

**§ 16.1. Ustala się tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami UP-1 do UP-3, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe:
  - a) budynki użyteczności publicznej w zakresie szkolnictwa, oświaty i wychowania lub innych przeznaczonych do wykonywania podobnych funkcji – oznaczone na rysunku planu symbolem UP-1,
  - b) budynki użyteczności publicznej w zakresie ratownictwa i porządku publicznego lub innych przeznaczonych do wykonywania podobnych funkcji - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UP-2,
  - c) budynki użyteczności publicznej w zakresie kultu religijnego – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UP-3,
- 2) uzupełniające:
  - a) inne usługi o charakterze ogólnospołecznym, nie wymienione w pkt 1,
  - b) usługi komercyjne, służące do wykonywania funkcji biurowych, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem UP-1, UP-2,
  - c) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
  - d) urządzenia sportowo – rekreacyjne,
  - e) urządzenia towarzyszące oraz zieleni.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UP-1 i UP-2 dopuszcza się zmianę przeznaczenia w części na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, o którym mowa w § 12.
3. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:



- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami **UP-1** obowiązują zasady ochrony przed hałasem i wibracjami – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku utrzymania na tym terenie istniejącej funkcji oświatowej,
- 2) ustala się ograniczenia wynikające z wyznaczenia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7.
4. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UP-3**, obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w § 7 ust.1, pkt 1, 2,
  - 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UP-1**, obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, o których mowa w § 7 ust.1, pkt 3, 4,
  - 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UP-3** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust.2.
5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) w zakresie kształtowania elewacji obiektów, kolorystyki i materiałów elewacyjnych, obowiązuje nawiązanie do budynków wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków,
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
    - a) 0.30 - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **UP-1, UP-2**,
    - b) 0.20 - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UP-3**,
  - 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - a) na terenach oznaczonych symbolami **UP-1, UP-3**, należy stosować dachy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
    - b) na terenie oznaczonym symbolem **UP-2**, należy stosować dachy strome, dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach; kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°-45°,
    - c) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej lub cementowej,
    - d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
  - 4) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 dla budynków garażowych, gospodarczych i wiat oraz dla elementów budynków takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
  - 5) dla obiektów o rozpiętości konstrukcji większej niż 20 m, gdzie stosowanie dachów stromych jest ekonomicznie nieuzasadnione, dopuszcza się dachy płaskie i dowolne materiały budowlane,
  - 6) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **UP-1, UP-2**, nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe oraz nie więcej niż 12m,
6. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – na terenie oznaczonym symbolem **UP3** zakazuje się dokonywania podziału nieruchomości.
7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
  - 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **UP-1, UP-2**, należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
    - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej,
    - b) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
    - c) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10.
  - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
8. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

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

- 1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, takie jak boiska, place gier i zabaw,
- 2) uzupełniające:
  - a) parkingi terenowe,
  - b) urządzenia towarzyszące i zieleni.
2. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 9 ust.1, pkt3.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
  - 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylega teren przeznaczenia podstawowego,
  - 2) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych,
  - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

**§ 18.1.** Ustala się **tereny rolne**, oznaczone na rysunku planu symbolami **R-1** do **R-13**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny gospodarki polowej, łąk i pastwisk, ogrodów, sadów,
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia gospodarki rolnej, wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **R-8** do **R-10** oraz w odległości nie mniejszej niż 100m od projektowanych obszarów zabudowy, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **R-3**, **R-5** do **R-7**,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - zakazuje się lokalizowania budynków.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg transportu rolnego, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
  - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

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

- 1) podstawowe:
  - a) obiekty i urządzenia gospodarki rolnej,
  - b) usługi związane z działalnością rolniczą,
- 2) uzupełniające:
  - a) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu,
  - b) parkingi terenowe,
  - c) urządzenia towarzyszące oraz zieleni,
  - d) w przypadku zaniechania działalności rolniczej, dopuszcza się przekształcenie w części lub w całości teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami na warunkach określonych w § 12.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - 2) dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 40 DJP,

- 3) ustala się ograniczenia wynikające z wyznaczenia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, o których mowa w § 7 ust.1, pkt 3.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) w zakresie kształtowania elewacji obiektów, kolorystyki i materiałów elewacyjnych, obowiązuje nawiązanie do budynków wpisanych do ewidencji zabytków,
  - 2) zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - a) obowiązek stosowania dachów stromych, dwuspadowych o symetrycznie nachylonych połaciach,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 35° - 45°,
    - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
    - d) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji,
  - 3) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 2 dla wiat rolniczych i magazynowych oraz dla elementów budynków mieszkalnych takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
  - 4) dla obiektów o rozpiętości konstrukcji większej niż 15m, dopuszcza się spadki dachów w przedziale 20°-45°,
  - 5) ustala się wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.50,
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.20 powierzchni działki.
5. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - 1) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
  - 2) obowiązują ogólne warunki podziału nieruchomości, o których mowa w § 9.
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylega teren przeznaczenia podstawowego,
  - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
    - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
    - b) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
  - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

**§ 20.1. Ustala się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem P-1, dla którego obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe - obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty socjalne i administracyjne,
  - b) usługi komercyjne, podstawowe i ponadpodstawowe,
  - c) urządzenia obsługi komunikacji, w tym stacje paliw,
  - d) parkingi terenowe,
  - e) urządzenia towarzyszące oraz zieleni.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne,
  - 2) ustala się wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m,

- 3) dopuszcza się budowę kominów, konstrukcji wieżowych i masztów o wysokości nie większej niż 20m,
  - 4) dopuszcza się nasadzenia drzew, pod warunkiem zachowania od terenu kolejowego nie mniejszej, niż przewidywana, maksymalna wysokość dla poszczególnych gatunków, nie mniejszej jednak niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego.
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.10.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a. dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylega teren przeznaczenia podstawowego,
  - b. należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach) - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub administracyjno - socjalnych lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - c. wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

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

- 1) podstawowe - zieleń parkowa, rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym i rekreacyjnym,
  - 2) uzupełniające:
    - a) budynki użyteczności publicznej – opieki społecznej i socjalnej, lub innych przeznaczonych do wykonywania podobnych funkcji,
    - b) parking terenowy,
    - c) elementy małej architektury, w tym pergole, altany, pomosty,
    - d) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
    - e) zbiorniki wodne o charakterze ozdobnym,
    - f) urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) obowiązują zasady ochrony przed hałasem i wibracjami – jak dla terenów domów opieki,
  - 2) ustala się ograniczenia wynikające z wyznaczenia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7.
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 ust.1, pkt 1, 2,
  - 2) obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust.2.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) w zakresie kształtowania elewacji obiektów, kolorystyki, materiałów elewacyjnych, obowiązuje nawiązanie do budynków wpisanych do rejestru zabytków,
  - 2) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach,
    - b) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej lub cementowej,
    - c) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 35°- 45°,
    - d) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.
  - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu wynosi 0.05,
5. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się dokonywania podziału nieruchomości z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 9 ust.2.
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylega teren przeznaczenia podstawowego,
  - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%

**§ 22.1.** Ustala się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **ZL-1** do **ZL-7**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - teren lasów,
  - 2) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
2. Dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych lub wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

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

- 1) podstawowe – cmentarz rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia służące chowaniu zmarłych,
  - 2) uzupełniające:
    - a) obiekt sakralny (kaplica),
    - b) obiekt socjalno – administracyjny,
    - c) obiekty higieniczno – sanitarne,
    - d) urządzenia towarzyszące i zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - ustala się ograniczenia wynikające z wyznaczenia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7.
3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektu wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w § 7 ust.1, pkt 1, 2,
  - 2) obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust.2.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) w zakresie kształtowania elewacji obiektów, kolorystyki i materiałów elewacyjnych, obowiązuje nawiązanie do budynku kościoła,
  - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć jednej kondygnacji nadziemnej z dopuszczeniem drugiej kondygnacji w formie poddasza użytkowego oraz nie więcej niż 9 m, przy czym dopuszcza się lokalizację dominanty, według następujących zasad:
    - a) wysokość dominanty może przekraczać do 30% wysokości obiektu,
    - b) powierzchnia części budynku będącego dominantą liczona w zewnętrznym obrysie ścian nie może przekroczyć 15% powierzchni rzutu poziomego dachu budynku,
  - 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych, jako powtórzenie układu dachu dwuspadowego,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 40° - 60°,
    - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
    - d) obowiązek stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji,
  - 4) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 dla dominanty (wieży, dzwonnicy itp.).
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej do której przylega teren przeznaczenia podstawowego,

- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

**§ 24.1.** Ustala się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS-1** do **WS-6**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe płynące, takie jak: ciekły naturalne, kanały,
- 2) uzupełniające:
  - a) elementy małej architektury,
  - b) budowle hydrotechniczne,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
2. Dopuszcza się zmianę linii rozgraniczającej tereny wód z terenami zieleni parkowej (ZP-1, ZP-2) i terenami rolnymi, w dostosowaniu do warunków technicznych lub przyrodniczych.
3. Wzdłuż górnej krawędzi skarp cieków, urządzeń melioracji wodnych, należy pozostawić wolny od wszelkiej zabudowy pas terenu o szerokości min. 4 m (w obu kierunkach), niezbędny dla wykonywania prac konserwacyjnych.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

**§ 25.1.** Ustala się **teren drogi publicznej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDl-1**, dla której obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga lokalna w ciągu drogi powiatowej nr 1820 O, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 12 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
  - 2) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
  - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej, sieci infrastruktury technicznej,
  - 4) dopuszcza się lokalizację zieleni, elementów małej architektury oraz elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

**§ 26.1.** Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDd-1** do **KDd-8**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga dojazdowa, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) na terenie oznaczonym symbolem **KDd-5**, minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 12 m, jak na rysunku planu,
  - 2) na terenach oznaczonych symbolami **KDd-1**, **KDd-6** minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m, jak na rysunku planu,
  - 3) na terenach oznaczonych symbolem **KDd-2** do **KDd-4**, **KDd-8**, minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
  - 4) na terenach oznaczonych symbolem **KDd-1**, **KDd-6** dopuszcza się realizację jednostronnie chodników,
  - 5) na terenach oznaczonych symbolem **KDd-2** do **KDd-4**, **KDd-8**, dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, w tym realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,
  - 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury,

- 7) na terenie oznaczonym symbolem **KDd-7**, dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
  - 8) na terenie oznaczonym symbolem **KDd-5**, obowiązuje urządzenie zieleni wysokiej w formie szpaleru, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - 9) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

**§ 27.1.** Ustala się **teren dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDw-1** do **KDw-3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, służąca obsłudze wydzielonego terenu i posiadająca podłączenie do drogi publicznej.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
  - 2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,
  - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury,
  - 4) w przypadku dokonania innego podziału nieruchomości, niż proponowany na rysunku planu, dopuszcza się, przy zachowaniu zasady dostępności wszystkich działek budowlanych do drogi publicznej lub wewnętrznej mającej podłączenie do drogi publicznej:
    - a) zmianę przebiegu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDw-3**,
    - b) odstępianie od realizacji i włączenie do terenu przyległego drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDw-3**.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

**§ 28.1.** Ustala się **tereny dróg transportu rolnego**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDr-1** do **KDr-6**, rozumiane jako wydzielone pasy terenu przeznaczone do obsługi transportowej rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz gospodarstw wiejskich.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
  - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej,
  - 3) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

**§ 29.1.** Ustala się **tereny ciągów pieszo-jezdnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **Kp-1**, **Kp-2** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – ciągi pieszo-jezdne rozumiane jako wydzielone pasy terenu przeznaczone dla ruchu pieszego, wraz z znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

**§ 30.1.** Ustala się **teren obsługi komunikacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – parking terenowy,
  - 2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące i zieleni.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - ustala się ograniczenia wynikające z wyznaczenia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 ust.2.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,10.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej do której przylega teren przeznaczenia podstawowego,
  - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

**§ 31.1. Ustala się tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami E-1, E-2, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne,
- 2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – na terenie oznaczonym symbolem E-1, ustala się ograniczenia wynikające z wyznaczenia w planie strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 pkt 7.
3. na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E-1, obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, o których mowa w § 7 ust.1, pkt 3, 4,
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) na terenie oznaczonym symbolem E-1 dopuszcza się przebudowę istniejącego obiektu transformacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń ust.3,
  - 2) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki.
5. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 9 ust.2.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

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

- 1) podstawowe:
  - a) obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami na warunkach określonych w § 12, w przypadku zaniechania eksploatacji wody,
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące oraz zieleń,
  - b) w przypadku zaniechania eksploatacji wody, dopuszcza się przekształcenie w części lub w całości teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna z usługami na warunkach określonych w § 12.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - w przypadku zaniechania eksploatacji wody obowiązuje zabezpieczenie otworów wydobywczych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę istniejących obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - 2) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne, za wyjątkiem okładzin z tworzyw sztucznych,
  - 3) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią.
4. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości – zakazuje się podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 9 ust.3.



5. Dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylega teren przeznaczenia podstawowego.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

**§ 33.1.** Ustala się **teren gospodarowania odpadami** oznaczony na rysunku planu symbolem **O-1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – składowisko odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) teren należy zrehabilitować w kierunku leśnym,
  - 2) należy ograniczać powierzchnie składowanych odpadów ekspozycyjnych na oddziaływanie warunków atmosferycznych,
  - 3) należy przeciwdziałać rozwiewaniu odpadów,
  - 4) należy prowadzić bieżącą rekultywację terenu zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 5) po zakończeniu użytkowania teren należy zabezpieczyć przed szkodliwym oddziaływaniem na wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokalizację budynków służących do obsługi przeznaczenia podstawowego,
  - 2) wysokość zabudowy nie może być większa niż 12m oraz trzy kondygnacje nadziemne,
  - 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów dopuszcza się zróżnicowaną kolorystykę i materiały elewacyjne,
  - 4) dopuszcza się dowolną geometrię dachu.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej lokalnej (KD1-1), do której przylega teren przeznaczenia podstawowego;
  - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
  - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych nastąpi poprzez system drenażu wód odciekowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

### Rozdział 3

#### Przepisy końcowe

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

**§ 35.** Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy Strzelec Opolskie.



PRZEWODNICZĄCA RADY

*Teresa Smoleń*

ARCHITEKT MIEJSKI

*dr inż. arch. Krzysztof Kafka*

