



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 22 stycznia 2013 r.

Poz. 272

### UCHWAŁA NR XXIX/216/2012 RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia 19 grudnia 2012 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Kadłub**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.<sup>1</sup>) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647), w związku z Uchwałą Nr XIV/71/2011 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Kadłub, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala, co następuje:

#### **DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.1. Stwierdza się, że ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Kadłub 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.

2. Uchwala się "Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Kadłub", zwaną dalej planem.

3. Obszar objęty planem obejmuje zabudowę wsi Kadłub, w tym: Kadłub Wieś, Kadłub Piec, Banatki Małe oraz Banatki Duże wraz z przyległymi gruntami rolnymi, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym do uchwały stanowiącym rysunek planu.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 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.

5. Załączniki nr 2 i 3, o których mowa w ust. 4, nie stanowią ustaleń planu.

---

<sup>1</sup> zmiany opublikowano w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r., poz. 567.

§ 2.1. Obowiązującymi oznaczeniami graficznymi zawartymi na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy: nieprzekraczalna oraz obowiązująca;
- 4) przeznaczenie terenu określone kolorem oraz symbolem złożonym z: wielkich liter wskazujących przeznaczenie terenu zgodnie z wyszczególnieniem zawartym w § 4, numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu oraz z wielkiej litery wskazującej przyjęte zasady w zakresie gospodarki ściekowej obowiązujące dla terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) rezerwa terenu pod obwodnicę wsi w ciągu drogi powiatowej klasy głównej KDG;
- 6) granice i oznaczenia terenów cennych przyrodniczo, objętych ochroną na podstawie planu, w tym:
  - a) obszar o cechach stanowiska dokumentacyjnego,
  - b) granica obszaru o cechach użytku ekologicznego,
  - c) korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym;
- 7) granice i oznaczenia obiektów lub terenów stanowiących dziedzictwo kulturowe, objętych ochroną na podstawie planu, w tym:
  - a) strefa ochrony konserwatorskiej,
  - b) zabytki nieruchome stanowiące dzieła architektury i budownictwa objęte ochroną na podstawie planu miejscowego,
  - c) obiekty objęte ochroną na podstawie planu miejscowego;
- 8) granice i oznaczenia obiektów lub terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym:
  - a) zabytki nieruchome stanowiące dzieła architektury i budownictwa objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków,
  - b) zabytki archeologiczne wpisane do ewidencji prowadzonej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, o lokalizacji orientacyjnej i potwierdzonej,
  - c) strefa ochrony sanitarnej,
  - d) granica terenu zamkniętego.

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

§ 3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym, które obowiązują łącznie.

§ 4.1. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego:

- 1) tereny zabudowy usługowej, w tym:
  - a) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
  - b) tereny usług kultury i kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**,
  - c) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**,
  - d) teren usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**,
  - e) teren usług zdrowia, oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ**;
- 2) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **P**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MWU**,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,

c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rzemiosłem, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**;

4) tereny użytkowane rolniczo, w tym:

- a) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**,
- b) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RU**,
- c) tereny gruntów rolnych, łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
- d) tereny sadów i ogrodów, oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**,
- e) tereny trwałych użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**;

5) tereny zieleni i wód, w tym:

- a) tereny lasów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Lasy Stobrawsko-Turawskie", oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**,
- b) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- c) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**,
- d) tereny śródlądowych wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;

6) tereny komunikacji, w tym:

- a) tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**,
- b) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**,
- c) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,
- d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
- e) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ**,
- f) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
- g) tereny dróg transportu rolnego i leśnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDR**,
- h) tereny ciągów pieszych i placów publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**,
- i) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**;

7) tereny infrastruktury technicznej, w tym:

- a) tereny budowli i urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczone na rysunku planu symbolem **WZ**,
- b) tereny budowli i urządzeń elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**,
- c) tereny budowli i urządzeń kanalizacji sanitarnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**,
- d) teren budowli i urządzeń podczyszczania ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **NO**,
- e) teren budowli i urządzeń telekomunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **T**.

2. Ustala się następujące oznaczenia, obowiązujące w stosunku do terenów wskazanych pod zabudowę, określające przyjęte zasady w zakresie gospodarki ściekowej:

- a) tereny, dla których ustala się obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, oznaczone symbolem **A**,
- b) tereny, dla których ustala się indywidualny sposób odprowadzenia ścieków, oznaczone symbolem **B**.

§ 5.1. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają:

- 1) **budowle rolnicze** - należy przez to rozumieć budowle dla potrzeb rolnictwa i przechowywania produktów rolnych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) **działalność nieuciążliwa** - należy przez to rozumieć działalność, której funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odręb-

nych oraz która nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 3) **intensywność zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - należy przez to rozumieć linię regulacyjną określającą minimalną odległość budynków od krawędzi jezdni, linii rozgraniczających, granicy nieruchomości lub innego obiektu, zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) **linia zabudowy obowiązująca** - należy przez to rozumieć linię wskazującą w sposób ścisły położenie lica ściany stanowiącej elewację frontową budynku przeznaczenia podstawowego na min. 60% jej długości; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla pozostałej zabudowy;
- 6) **nośnik reklamowy** - należy przez to rozumieć materialny nośnik reklamy (billboard, banner, tablica, szyld, słup ogłoszeniowy, maszt, LED itp.);
- 7) **obszar o cechach użytku ekologicznego** - należy przez to rozumieć projektowany użytek ekologiczny;
- 8) **obszar o cechach stanowiska dokumentacyjnego** - należy przez to rozumieć projektowane stanowisko dokumentacyjne;
- 9) **powierzchnia całkowita zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej, mierzoną po obrysie zewnętrznym murów;
- 10) **przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska mogące, zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące Polskie Normy;
- 12) **przestrzeń publiczna** - należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, będący terenem ogólnodostępnym, służący ogółowi społeczności w celu poprawy jakości życia poprzez stworzenie przestrzeni kontaktów i komunikacji, przeznaczony pod place publiczne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe oraz tereny parków i zieleni urządzonej; do przestrzeni publicznej zalicza się również tereny służące ogółowi społeczności, o ograniczonej dostępności, w tym tereny usług kultury, kultu religijnego oraz usług oświaty i sportu;
- 13) **przeznaczenie podstawowe** - należy przez to rozumieć przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach działki budowlanej oraz na rzecz którego należy rozstrzygać wszystkie ewentualne konflikty przestrzenne;
- 14) **przeznaczenie równorzędne** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może występować w granicach działki budowlanej samodzielnie lub jednocześnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym oraz w dowolnych z nim proporcjach;
- 15) **przeznaczenie uzupełniające** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do realizacji jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w konflikcie, które nie może występować samodzielnie ani przeważać w granicach działki budowlanej;
- 16) **rzemiosło** - należy przez to rozumieć zawodowe wykonywanie działalności gospodarczej przez osobę fizyczną, z udziałem kwalifikowanej pracy własnej, w imieniu własnym i na własny rachunek, przy zatrudnieniu max. 50 osób, np. działalność jubilerska, stolarska, szewska, dekarska, krawiecka, przetwórstwo spożywcze (piekarz, cukiernik, masarz, wędliniarz), kamieniarska, mechanika pojazdowa i inne wyszczególnione w Klasyfikacji Zawodów i Specjalności w grupie wielkiej 7. Do rzemiosła nie zalicza się działalności: handlowej, transportowej, usług hotelarskich, usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, usług leczniczych oraz działalności wytwórczej i usługowej artystów plastyków i fotografików;
- 17) **szerokość elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć szerokość elewacji budynków mieszkalnych, gospodarczych, usługowych i produkcyjnych zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy, kształtujących pierzeję ulicy, mierzona od strony ulicy, z której odbywa się wjazd na teren;
- 18) **terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne** - należy przez to rozumieć urządzenia stanowiące elementy zagospodarowania terenu, niezaliczane do małej architektury ani urządzeń budowlanych, takie jak:

ścieżki, place, ławki, elementy placów zabaw, siłownie na wolnym powietrzu, mini: boiska i korty niestanowiące obiektów sportowych, tereny do minigolfa, tereny do grillowania, sceny i podesty itp. oraz baseny do rekreacji indywidualnej;

- 19) **usługi publiczne** - należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celów publicznych z zakresu: administracji lokalnej i ponadlokalnej, oświaty, sportu, rekreacji, zdrowia, opieki społecznej, kultury, ratownictwa pożarowego itp.;
- 20) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej lub grupowej służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz urządzeniami technicznymi;
- 21) **zabudowa zagrodowa** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz urządzeniami technicznymi;
- 22) **zieleń łęgowa** - należy przez to rozumieć zadrzewienia i lasy łęgowe występujące nad rzekami i potokami, w zasięgu wód powodziowych, na których tworzą się gleby madowe; drzewostan zgodny z siedliskiem stanowią m.in.: olsza, topola, wierzba, wiąz, jesion, dąb;
- 23) **zadrzewienie** - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy w granicach pasa drogowego, pojedyncze drzewa lub krzewy albo ich skupiska niebędące lasem w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2011 r. Nr 12, poz. 59 z późn. zm.), wraz z terenem, na którym występują, i pozostałymi składnikami szaty roślinnej tego terenu, spełniające cele ochronne, produkcyjne lub społeczno-kulturowe.

2. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem zawartym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

## DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE Rozdział 1

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w odniesieniu do projektowanej i istniejącej zabudowy:

- 1) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z zapisami planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku istniejącej zabudowy, która nie spełnia wymogów ustalonych w planie ze względu na przekroczenie:
  - a) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych i wysokości budynku - dopuszcza się utrzymanie, remont, bieżącą konserwację, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę i rozbudowę, pod warunkiem, że nie nastąpi dalsze powiększenie wysokości budynku lub zwiększenie liczby kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się wykonanie dachu stromego na istniejącym budynku krytym stropodachem, z przeznaczeniem poddasza na cele użytkowe, przy czym docelowa liczba kondygnacji nie może być większa niż trzy,
  - b) geometrii dachu - dopuszcza się utrzymanie, remont, bieżącą konserwację, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę i rozbudowę,
  - c) szerokości elewacji frontowej - dopuszcza się utrzymanie, remont, bieżącą konserwację, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę i rozbudowę, pod warunkiem, że nie nastąpi dalsze powiększenie szerokości elewacji frontowej budynku,
  - d) linii zabudowy - dopuszcza się utrzymanie, remont, bieżącą konserwację, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę i rozbudowę, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, przy czym zakazuje się odbudowy budynków zlokalizowanych niezgodnie z ustaleniami planu,
  - e) powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy lub powierzchni biologicznie czynnej - zabrania się dalszej rozbudowy prowadzącej do wzrostu przekroczenia wskaźników ustalonych w planie;

3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania całości lub części zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych uchwały.

2. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, a w przypadku braku tego oznaczenia w następujący sposób:

- 1) w stosunku do istniejących i projektowanych dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, w tym:
  - a) w odległości 8,0 m od krawędzi jezdni drogi KDG oraz KDZ, lecz nie mniej niż 11,5 m od osi jezdni,
  - b) w odległości 8,0 m od krawędzi jezdni drogi KDL, lecz nie mniej niż 11,0 m od osi jezdni,
  - c) w odległości 6,0 m od krawędzi jezdni drogi KDD, lecz nie mniej niż 8,75 m od osi jezdni,
  - d) dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, zmniejszenie odległości określonej w lit. a-c na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w stosunku do istniejących i projektowanych dróg KDW - w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej;
- 3) w stosunku do istniejących i projektowanych terenów: KPJ, KP oraz KDR - w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej;
- 4) w stosunku do terenów KK - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej, lecz nie mniej niż 20,0 m od skrajnego toru, przy czym odległość ta nie dotyczy budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej;
- 5) w stosunku do rzek stanowiących wody publiczne oraz cieków melioracji podstawowych - w odległości 5,0 m od linii brzegu, przy czym odległość ta nie dotyczy budynków i budowli wodnych;
- 6) do zabudowy istniejącej mają zastosowanie zapisy ust. 1 pkt 2 lit. d.

3. Dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy, o których mowa w ust. 2, przez elementy budynków takie jak: okapy dachu, gzymsy, schody zewnętrzne, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. W liniach rozgraniczających dróg i ulic zabrania się umieszczania wolnostojących reklam i znaków w sposób powodujący utrudnienia w komunikacji pieszej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych.

5. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania nośników reklamowych:

- 1) na terenach: MN, MNU, MWU, RM, UT dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych związanych z działalnością prowadzoną w obrębie danej działki, przy czym suma wszystkich powierzchni reklamowych nie może przekraczać 6 m<sup>2</sup>;
- 2) na terenach: U, UO, UK, UZ, P, RU dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych bez ograniczenia ich powierzchni;
- 3) wysokość nośników reklamowych nie może przekraczać 12 m;
- 4) na terenach: MN, MNU, MWU, RM, UZ oraz w odległości 50 m od ich granic zakazuje się stosowania reklam świetlnych ze światłem pulsacyjnym;
- 5) zabrania się lokalizacji nośników reklamowych na terenach: R, RZ, ZN i ZP;
- 6) lokalizacja nośników reklamowych na terenach komunikacji - zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady budowy ogrodzeń zlokalizowanych od strony ulic i ciągów pieszo-jezdnych:

- 1) nowe ogrodzenia należy wykonywać jako ażurowe, z użyciem kamienia, materiałów ceramicznych, drewna lub stali; dopuszcza się fragmenty wykonane z betonu stanowiące słupki i fundamenty;
- 2) zabrania się realizacji ogrodzeń stanowiących mur pełny;
- 3) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,6 m licząc od poziomu terenu.

7. Dla poszczególnych terenów ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7.1. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, w tym w szczególności wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 "Zbiornik Opole - Zawadzkie", Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 "Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie", zlewni Jemielnicy i Małej Panwii, na całym obszarze objętym planem ustala się:

- 1) nakaz zabezpieczenia wszelkich powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i do wód;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 ust. 1 pkt 2;
- 3) nakaz wstępnego podczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i do wód;
- 5) zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 6) zakaz składowania odpadów;
- 7) zakaz wykonywania robót i lokalizacji przedsięwzięć mogących spowodować zanieczyszczenie ujęcia wody.

2. W celu ochrony powietrza na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) nakaz stosowania instalacji grzewczych opartych o niskoemisyjne techniki spalania paliw;
- 2) nakaz magazynowania materiałów sypkich, mogących powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza, w zamkniętych urządzeniach lub obiektach;
- 3) zakaz termicznego przekształcania odpadów, za wyjątkiem odpadów stanowiących biomasę pochodzenia rolniczego.

3. Dopuszczalny poziom hałas w środowisku wyrażony równoważnym poziomem dźwięku, mierzony na granicy nieruchomości, należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem MWU, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem MNU, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) na terenach oznaczonych symbolem RM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem UT, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem UZ, jak dla terenów szpitali w miastach i terenów domów opieki społecznej;
- 7) na terenach oznaczonych symbolami UO, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. W zakresie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami: P, MNU, RU, WS, WZ, KD, T, chyba że w przepisach szczególnych ustalono inaczej.

5. Dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.1. W celu ochrony krajobrazu i przyrody na obszarze objętym planem, położonym w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrowsko-Turawskie”, ustanawia się:

1) korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym, na obszarze którego obowiązuje:

- a) ochrona przed zmianą sposobu użytkowania gruntów oraz przed zniszczeniem lub przerwaniem ciągłości korytarza,
- b) zakaz lokalizacji budowli rolniczych, szklarni i budynków gospodarczych,
- c) dopuszcza się zadrzewienia i zalesienia gatunkami rodzimymi, zgodnie z roślinnością potencjalną i cechami siedliska, w tym zielenią łągową, przy czym na obszarach o cechach użytków ekologicznych obowiązują zapisy pkt 3,
- d) zakaz likwidacji zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, przy czym dopuszcza się wycinkę w przypadku realizacji przedsięwzięć mających na celu ochronę przeciwpowodziową lub zapewnienie bezpieczeństwa ruchu drogowego;

2) obszar o cechach stanowiska dokumentacyjnego wydmy piaszczystych, na obszarze którego obowiązuje:

- a) zakaz zmiany rzeźby terenu, w tym eksploatacji powierzchniowej,
- b) nakaz zachowania roślinnych zbiorowisk wydmych;

3) obszary o cechach użytków ekologicznych stanowiące łąki wilgotne, łąkowe, z cennymi stanowiskami roślinnymi, na obszarze których obowiązuje:

- a) zakaz zmiany stosunków wodnych w sposób prowadzący do odwadniania terenu,
- b) zakaz dokonywania zmian naturalnego charakteru cieków oraz zbiorników wodnych, w tym szczególnie zabudowy technicznej brzegów; ewentualnej regulacji cieków należy dokonywać metodami biologicznymi z ograniczeniem prostowania i skracania ich biegów,
- c) zakaz likwidacji zadrzewień nadwodnych oraz niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej, jeśli nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, bądź budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- d) zakaz wprowadzania zadrzewień gatunkami innymi niż zieleń łąkowa,
- e) zakaz zalesiania,
- f) zakaz zmiany sposobu użytkowania łąk i pastwisk na grunty orne lub inne uprawy rolne,
- g) zakaz zabudowy, z wyjątkiem budowy lub przebudowy dróg, obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz budowli hydrotechnicznych,
- h) zakaz prowadzenia robót budowlanych, robót ziemnych i innych działań mogących spowodować trwałe zmiany naturalnych warunków siedliskowych obszaru,
- i) nakaz zachowania śródpolnych oczek wodnych, podmokłości i zabagnień oraz zwiększania małej retencji poprzez zachowanie lub odtwarzanie siedlisk hydrogenicznych.

2. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno - błotnych;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów rzek i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, przy czym zakaz ten nie dotyczy terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę;
- 3) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- 4) nakaz zachowania istniejących zespołów i pojedynczych egzemplarzy starodrzewia, w tym zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych, przy czym dopuszcza się wycinkę ze względów sanitarnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz w przypadku niemożliwej do wyeliminowania kolizji z przebiegiem dróg lub infrastruktury technicznej;
- 5) nakaz zagospodarowania wszelkich gruntów niezabudowanych i nieutwardzonych zielenią, przy czym podczas nasadzeń nie należy stosować gatunków obcych w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 6) dopuszcza się dokonywanie zmian rzeźby terenu, za wyjątkiem obszarów objętych ochroną, w zakresie niezbędnym dla realizacji inwestycji, przy czym dokonane zmiany nie mogą powodować spływu wód opadowych i roztopowych w sposób powodujący zalewanie nieruchomości sąsiednich, w tym dróg.

### Rozdział 3

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9.1. Na terenie objętym planem znajdują się następujące zabytki nieruchome objęte ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków, których lokalizację wskazano na rysunku planu:

- 1) rządcówka w zespole dworsko-folwarcznym, XIX w., ul. Wodna 11, dz. ozn. nr ewid. gruntu 148/4, nr rej. zabytków 1045/65 z dnia 02.06.1965 r.;
- 2) czworak w zespole dworsko-folwarcznym, XIX w., ul. Wodna 15, dz. ozn. nr ewid. gruntu 1157, nr rej. zabytków 1045/65 z dnia 02.06.1965 r.;
- 3) czworak w zespole dworsko-folwarcznym, XIX w., ul. Wodna 9, dz. ozn. nr ewid. gruntu 1162, nr rej. zabytków 1045/65 z dnia 02.06.1965 r.

2. Prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytkach, o których mowa w ust. 1, oraz wykonywanie robót budowlanych w ich bezpośrednim otoczeniu wymaga pozwolenia właściwego organu do spraw ochrony zabytków na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Obejmuje się ochroną następujące zabytki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków:

| L.p. | Opis i adres zabytku                                                                       | Numer działki |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1.   | - dom w zespole tartaku wodnego, ul. Barwinek 7                                            | 628/2         |
| 2.   | - tartak wodny, ul. Barwinek 7                                                             | 626           |
| 3.   | - pomnik krzyża, ul. Dworcowa 45                                                           | 422/5         |
| 4.   | - dom, ul. Dworcowa 57                                                                     | 717           |
| 5.   | - dworzec kolejowy, ul. Dworcowa 61                                                        | 656/3         |
| 6.   | - dawna poczta, ul. Dworcowa 76                                                            | 427/1         |
| 7.   | - dawna szkoła, ul. Kolejowa 2                                                             | 681/2         |
| 8.   | - dom, ul. Krótka 8                                                                        | 1174          |
| 9.   | - obora ze stodołą, ul. Krótka 8                                                           | 1174          |
| 10.  | - obora, ul. Leśna 8                                                                       | 709           |
| 11.  | - stodoła, ul. Młyńska 1                                                                   | 392/1         |
| 12.  | - młyn wodny, ul. Młyńska 2                                                                | 844 /2        |
| 13.  | - budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Młyńska 3                                            | 393           |
| 14.  | - budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Piaskowa 4 a                                         | 1196          |
| 15.  | - budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Piaskowa 6                                           | 1195          |
| 16.  | - karczma, ul. Piaskowa 9                                                                  | 144/2         |
| 17.  | - budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Piaskowa 24                                          | 262           |
| 18.  | - dom, ul. Piaskowa 26                                                                     | 264/1         |
| 19.  | - dom, ul. Piaskowa 28                                                                     | 263           |
| 20.  | - zabudowania gospodarcze w zagrodzie, ul. Piaskowa 28 (jeden budynek rozebrany)           | 263           |
| 21.  | - obora ze stodołą i wozownią, ul. Polna 1                                                 | 1183/5        |
| 22.  | - Kościół Parafialny pw. Chrystusa Króla, ul. Powstańców Śląskich 3                        | 893           |
| 23.  | - spichlerz, ul. Powstańców Śląskich 5                                                     | 888           |
| 24.  | - stodoła, ul. Powstańców Śląskich 5                                                       | 888           |
| 25.  | - karczma, ul. Powstańców Śląskich 12                                                      | 843           |
| 26.  | - dom ze stodołą, ul. Powstańców Śląskich 30                                               | 378           |
| 27.  | - kaplica, ul. Powstańców Śląskich                                                         | 871           |
| 28.  | - przepust wodny na rzece Jemielnicy, ul. Powstańców Śląskich                              | 404           |
| 29.  | - czworak w zespole dworsko-folwarcznym, ul. Wodna 9, nr rejestru 1045/65 z 2.06.1965r.    | 1162          |
| 30.  | - rządcówka w zespole dworsko-folwarcznym, ul. Wodna 11, nr rejestru 1045/65 z 2.06.1965r. | 148/4         |
| 31.  | - czworak w zespole dworsko-folwarcznym, ul. Wodna 15, nr rejestru 1045/65 z 2.06.1965r.   | 1157          |
| 32.  | - dom z oborą w zespole dworsko-folwarcznym, ul. Wodna 15                                  | 1157          |

|     |                                                        |            |
|-----|--------------------------------------------------------|------------|
| 33. | - most nad odnogą rzeki Jemielnicy, ul. Wodna          | 1155       |
| 34. | - dom mieszkalny z częścią gospodarczą, ul. Wolności 5 | 674        |
| 35. | - budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Wolności 7       | 673        |
| 36. | - dom z częścią gospodarczą, ul. Wolności 7            | 673        |
| 37. | - obora, ul. Wolności 7                                | 673, 671/2 |
| 38. | - dwór, ul. Zamkowa 5                                  | 921/2      |
| 39. | - cmentarz rzymsko-katolicki, ul. Zamkowa              | 909        |

4. W odniesieniu do zabytków wyszczególnionych w ust. 3 obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) ustala się zakaz zmiany formy architektonicznej budynków, w tym ich gabarytów i kształtu dachu, formy otworów okiennych i zewnętrznych otworów drzwiowych;
- 2) ustala się nakaz pokrycia dachów dachówką o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni i brązu, z dopuszczeniem łupka;
- 3) ustala się nakaz utrzymania kompozycji i wystroju elewacji, w tym m.in.: detalu architektonicznego, materiału okładziny elewacji;
- 4) działania termomodernizacyjne należy prowadzić w sposób niepowodujący uszkodzenia lub zasłonięcia detali architektonicznych występujących na elewacjach budynku.

5. Obejmuje się ochroną następujące obiekty o dużej wartości architektonicznej, w tym:

| L.p. | Opis i adres obiektu   | Numer działki |
|------|------------------------|---------------|
| 1.   | - dom, ul. Wolności 23 | 663           |
| 2.   | - dom, ul. Wolności 25 | 1395          |

6. W odniesieniu do obiektów wyszczególnionych w ust. 5 obowiązują zasady ochrony zgodnie z zapisami ust. 4.

7. Wskazuje się zabytki archeologiczne ujęte w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków według poniższego wykazu:

| Numer stanowiska | Funkcja obiektu     | Chronologia                     | Lokalizacja             |
|------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------|
| 2.               | - ślad osadnictwa   | - neolit                        | lokalizacja przybliżona |
| 3.               | - punkt osadniczy   | - pradziej, późne średniowiecze | dz. nr 139              |
| 4.               | - punkt osadniczy   | - epoka kamienia                | brak lokalizacji        |
| 5.               | - punkt osadniczy   | - mezolit                       | brak lokalizacji        |
| 6.               | - osada produkcyjna | - XIV-XV w.                     | dz. nr 930/2            |

8. Prowadzenie robót ziemnych lub innych prac budowlanych w miejscach lokalizacji zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 7, oraz w ich bezpośrednim otoczeniu należy wyprzedzająco zgłosić organowi właściwemu do spraw ochrony zabytków oraz wykonywać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

9. Na obszarze objętym planem odkryte w trakcie wykonywania prac ziemnych zabytki ruchome i nieruchome oraz nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. W razie ujawnienia znalezisk archeologicznych należy niezwłocznie zawiadomić właściwy organ do spraw ochrony zabytków w rozumieniu przepisów odrębnych i Burmistrza Strzelec Opolskich oraz zabezpieczyć znalezisko w miejscu ujawnienia i wstrzymać mogące je uszkodzić roboty do czasu wydania odpowiednich zarządzeń.

10. W celu ochrony układu przestrzennego zabudowy dworsko-folwarcznej ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, której przebieg oznaczono na rysunku planu. W strefie obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz rozbiórki budynków zlokalizowanych przed wyznaczoną obowiązującą linią zabudowy;
- 2) nakaz kompleksowego urządzenia wewnętrznego placu stanowiącego centralną część układu przestrzennego zespołu zabudowy dworsko-folwarcznej;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń od strony wewnętrznego placu;
- 4) ogrodzenie zewnętrzne zespołu zabudowy dworsko-folwarcznej należy wykonać w formie murów z kamienia lub materiałów ceramicznych z dopuszczeniem elementów z drewna i stali;

- 5) nakaz utrzymania kształtu dachów, w tym dachu mansardowego dla dworu i dachów dwuspadowych, symetrycznych, o kącie nachylenia połaci  $40^{\circ} \div 45^{\circ}$  dla zabudowań gospodarczych i mieszkalno - gospodarczych;
- 6) nakaz stosowania kamienia naturalnego do utwardzenia dróg;
- 7) dla terenu ZP2 stanowiącego pozostałość parku dworskiego ustala się nakaz ochrony istniejącego starodrzewia oraz kompleksowe zagospodarowanie terenu, w tym m.in. poprzez układ alejek, małą architekturę, ogrodzenie.

#### **Rozdział 4**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 10.** W planie nie wyznacza się obszaru wymagającego dokonania scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 11.1.** Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek jako prostopadły w stosunku do drogi, z której odbywać się będzie główny zjazd na działkę, z tolerancją maksymalnie do  $10^{\circ}$ , chyba że na rysunku planu zaznaczono inaczej;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do przeznaczenia terenu określonego w niniejszym planie i umożliwiać lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego bez konieczności uzyskania odstępstwa od tych przepisów;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
  - a)  $800 \text{ m}^2$  - dla terenów: MN, MNU, chyba że w ustaleniach szczegółowych ustalono inaczej,
  - b)  $1000 \text{ m}^2$  - dla terenów: U, UT, MWU, RM, chyba że w ustaleniach szczegółowych ustalono inaczej,
  - c)  $2000 \text{ m}^2$  - dla terenów: P, RU,
  - d) zależnie od potrzeb - dla terenów: UO, UK, UZ;
- 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki:
  - a) 16,0 m - dla terenów: MN, MNU, U, UT, RM, chyba że w ustaleniach szczegółowych ustalono inaczej,
  - b) 20,0 m - dla terenów: MWU, P, RU,
  - c) zależnie od potrzeb - dla terenów: UO, UK, UZ;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej szerokości frontu i mniejszej powierzchni oraz innym kącie nachylenia granic w stosunku do drogi, jeżeli są one przeznaczone pod komunikację, parkingi ogólnodostępne, obiekty infrastruktury technicznej oraz zieleń;
- 6) zabrania się wydzielania jako odrębnych działek terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku;
- 7) podział działek przeznaczonych do użytkowania rolniczego i leśnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się dokonywanie wydzielen z przeznaczeniem na powiększenie sąsiedniej nieruchomości; w takim wypadku dla nowo wydzielanej działki nie jest wymagane zapewnienie odrębnego dostępu do drogi publicznej oraz posiadanie wielkości umożliwiającej lokalizację budynku;
- 9) dopuszcza się dokonywanie podziału nieruchomości w miejscach innych niż wyznaczone na rysunku planu pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej każdej z wydzielonych części nieruchomości oraz spełnienia obowiązujących warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych mających prowadzić do więcej niż dwóch działek należy zapewnić plac do zawracania;
- 11) wydzielenie działek przeznaczonych pod zabudowę musi być równoczesne lub poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dróg, przy czym dopuszcza się inne przewidziane przepisami odrębnymi formy zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie działek sąsiednich;
- 2) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości obowiązują zasady podziału zgodnie z zapisami ust. 1.

## **Rozdział 5**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 12.1. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowią:

- 1) system publicznych dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnych, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
  - a) droga powiatowa i ulica w ciągu drogi powiatowej nr 1807 O relacji Strzelce Opolskie - Krasiejów klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDG,
  - b) droga powiatowa i ulica w ciągu drogi powiatowej nr 1816 O relacji Kadłub - Spórok klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ,
  - c) droga powiatowa i ulice w ciągu drogi powiatowej nr 1823 O relacji Kadłub - Osiek klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,
  - d) drogi i ulice w ciągu dróg gminnych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
  - e) publiczne ciągi pieszo-jedne, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ;
- 2) drogi transportu rolnego i leśnego, oznaczone na rysunku planu symbolem KDR;
- 3) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW, niebędące terenami publicznymi;
- 4) ciągi piesze i place publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem KP;
- 5) linia kolejowa nr 175 relacji Kłodnica - Strzelce Opolskie - Kluczbork, oznaczona na rysunku planu symbolem KK.

2. Dopuszcza się etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących ulic i dróg.

3. W celu zabezpieczenia potrzeby rozwoju układu komunikacyjnego wyznacza się rezerwę terenu pod obwodnicę w ciągu drogi powiatowej nr 1807 O klasy głównej KDG. W granicach rezerwy terenu ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowy lub przebudowy dróg, obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

§ 13.1. W granicach działki budowlanej należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc postojowych, przyjmując następujące minimalne wskaźniki zależnie od przeznaczenia terenu:

1) dla samochodów osobowych:

a) na terenach MWU:

- 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
- w przypadku prowadzenia działalności handlowej i gastronomicznej - 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
- dla pozostałych usług - 1 miejsce postojowe na każdych 2 pracowników,

b) na terenach: MN, MNU, UT:

- 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,
- w przypadku prowadzenia działalności polegającej na wynajmie pokoi turystom - 1 miejsce postojowe na każdy pokój przeznaczony do wynajmu,
- w przypadku prowadzenia działalności handlowej i gastronomicznej - 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
- w przypadku prowadzenia działalności rzemieślniczej - 1 miejsce postojowe na każdych 2 pracowników,

c) na terenach RM:

- 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,

- w przypadku prowadzenia działalności polegającej na wynajmie pokoi turystom - 1 miejsce postojowe na każdy pokój przeznaczony do wynajmu,
  - d) na terenach: U, UK - 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku związanej z usługami, bezpośrednio dostępnej dla klientów, przy czym dla restauracji, barów i sal weselnych - 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni sali konsumpcyjnej,
  - e) na terenach: RU, P - 1 miejsce postojowe na każdym 2 pracowników, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
  - f) na terenach UO - należy ustalić indywidualnie, zależnie od ilości osób mogących jednocześnie korzystać z obiektów oświatowych i sportowych;
- 2) dla samochodów ciężarowych i autokarów ilość miejsc postojowych należy określić w sposób indywidualny, przy czym zabrania się lokalizacji stałych miejsc postojowych, parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów na terenach mieszkaniowych: MWU, MN i MNU, za wyjątkiem terenu MNU3, na którym dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych dla autokarów.
2. Dopuszcza się inny sposób zapewnienia przez inwestora miejsc postojowych, jeżeli zostało to określone w ustaleniach szczegółowych.

**§ 14.** Zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

## **Rozdział 6**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 15.1.** Ustala się obsługę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej na następujących zasadach:

**1) zaopatrzenie w wodę:**

- a) do celów bytowych oraz produkcyjno-usługowych z ujęcia wody we wsi Kadłub poprzez istniejącą i projektowaną gminną sieć wodociągową; sieć wodociągowa powinna uwzględniać warunek zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów dla celów przeciwpożarowych,
- b) na terenach: RM, MN do celów gospodarczych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących ujęć własnych,
- c) utrzymuje się istniejące ujęcie wody zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem WZ1 oraz stację uzdatniania i zbiorniki zlokalizowane na terenie oznaczonym symbolem WZ2 z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy; strefa ochrony bezpośredniej ujęcia zamyka się w granicach terenu WZ1; strefy ochrony pośredniej zewnętrznej nie wyznaczono;

**2) gospodarka ściekowa – odprowadzenie ścieków określa się na następujących warunkach:**

- a) dla terenów oznaczonych symbolem A - ustala się nakaz podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem B - ustala się indywidualny sposób odprowadzenia ścieków, w tym do bezodpływowych zbiorników na nieczystości lub przydomowej oczyszczalni ścieków, przy czym po wybudowaniu kolektora kanalizacji sanitarnej ustala się nakaz przyłączenia nieruchomości do sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- c) nakazuje się wstępne podczyszczenie ścieków przemysłowych do parametrów ścieków komunalnych przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej,
- d) nakazuje się sukcesywną rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej obsługującej tereny istniejącej i projektowanej zabudowy,
- e) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków na wszystkich terenach, w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji,
- f) zabrania się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach oznaczonych symbolem A,
- g) zabrania się odprowadzania ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz kolektora kanalizacji deszczowej,

- h) zabrania się odprowadzania ciekłych odchodów zwierzęcych do kolektora kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej oraz do gruntu;
- 3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych docelowo do kolektora kanalizacji deszczowej na następujących warunkach:
- a) jako odbiornik wód z kanalizacji deszczowej dopuszcza się cieki wodne oraz studnie i rowy chłonne pod warunkiem zastosowania odpowiednich urządzeń oczyszczających (odstojników szlamów i piasków, separatorów olejów itp.), jeżeli obowiązek taki wynika z przepisów odrębnych,
  - b) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych po nieruchomości inwestora w sposób niepowodujący zalewania nieruchomości sąsiednich,
  - c) wszelkie drogi, place, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni należy wyposażyć w system kanalizacji deszczowej,
  - d) zabrania się odprowadzania wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych na tereny dróg;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia określa się na następujących warunkach:
- a) zasilanie obiektów z istniejących stacji transformatorowych,
  - b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych nN i SN oraz innych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu (np. drogi, tereny mieszkaniowe, usługi, tereny produkcyjne) pod warunkiem, że będą one stanowiły przeznaczenie uzupełniające oraz przy zachowaniu właściwych warunków technicznych i wymogów przepisów odrębnych,
  - c) dopuszcza się wydzielanie działek dla stacji transformatorowych przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej; ustala się minimalną odległość stacji transformatorowej od granicy działki na 1,5 m,
  - d) dopuszcza się skablowanie lub przełożenie linii energetycznych napowietrznych nN i SN kolidujących z planowanym zainwestowaniem,
  - e) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW,
  - f) na terenach: R, RU, RM3 dopuszcza się lokalizację budowli i instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru, których wysokość całkowita nie przekracza 30 m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi obowiązującymi dla poszczególnych terenów,
  - g) utrzymuje się istniejącą małą elektrownię wodną MEW na rzece Jemielnica, z dopuszczeniem jej przebudowy i modernizacji, przy czym moc docelowa nie może przekroczyć 100 kW,
  - h) dopuszcza się budowę nowej małej elektrowni wodnej MEW na terenach: U10, U11, WS20, przy czym moc docelowa nie może przekroczyć 100 kW,
  - i) minimalne odstępki izolacyjne pomiędzy liniami elektroenergetycznymi a innymi obiektami budowlanymi należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz Polskimi Normami,
  - j) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych należy pozostawić pasy wolne od drzew o szerokości min. 8,0 m od linii SN 15/20 kV, tj. po 4,0 m w obie strony od osi linii oraz min. 3,0 m od linii nN 0,4 kV, tj. 1,5 m w obie strony od osi linii;
- 5) zaopatrzenie w gaz - z indywidualnych zbiorników na gaz płynny w systemie bezprzewodowym, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zaopatrzenie w energię cieplną dla celów socjalno-bytowych i technologicznych określa się na następujących warunkach:
- a) docelowo należy prowadzić na bazie indywidualnych źródeł ciepła pracujących na paliwach niskoemisyjnych – źródła ciepła opalane: gazem, olejem opałowym lub z wykorzystaniem energii elektrycznej,
  - b) dopuszcza się nowoczesne wysokosprawne źródła opalane paliwem stałym, w tym pochodzenia rolniczego,
  - c) dopuszcza się do produkcji energii cieplnej wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, w tym m.in. ciepła ziemi, energii słonecznej, biomasy;

7) telekomunikacja - wyposażenie terenów w dostęp do usług telekomunikacji, w tym sieci szerokopasmowych, określa się na następujących warunkach:

- a) poprzez podłączenie do istniejącej sieci telefonicznej,
- b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz budowę nowych odcinków sieci na wszystkich terenach w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym, tj. w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- c) utrzymuje się istniejące oraz dopuszcza budowę nowych obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych przy uwzględnieniu zapisów planu zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych,
- d) na terenach: MN, MNU, MWU, RM dopuszcza się jedynie budowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;

8) gospodarka odpadami - zagospodarowanie odpadów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i planem gospodarki odpadami, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk.

2. Docelowo wszelkie liniowe elementy infrastruktury technicznej powinny być umieszczone pod ziemią i przebiegać w granicach terenów publicznych. Od powyższej zasady dopuszcza się następujące odstępstwa:

- 1) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) w przypadkach szczególnych (uzasadnionych względami technicznymi lub bezpieczeństwem) prowadzenie lub usytuowanie obiektów, urządzeń i sieci poza terenami publicznymi w granicach różnych jednostek terenowych pod warunkiem, że powyższe elementy infrastruktury technicznej stanowiąc będą przeznaczenie uzupełniające, niekolidujące z podstawowym, i nie zmieniają generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 3) prowadzenie sieci energetycznej jako napowietrznej poza obszarem istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 4) utrzymanie istniejącej napowietrznej sieci energetycznej.

3. W przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przeniesienie lub modyfikację na warunkach określonych przez właściciela sieci.

4. Przy rozbudowie istniejących sieci infrastruktury technicznej należy uwzględnić docelowy zasięg zabudowy oraz przewidywane zapotrzebowanie na media. Realizację nowych obiektów należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną.

5. Dopuszcza się budowę sieci oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach innych niż wyznaczone w planie, o ile ich lokalizacja nie ograniczy możliwości zabudowy lub zagospodarowania działek zgodnie z ich przeznaczeniem wskazanym w planie.

## **Rozdział 7**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**

§ 16.1. Na obszarze objętym planem występują następujące tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu "Lasy Stobrawsko - Turawskie", na obszarze którego obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych;
- 2) ujęcie wody ze strefą ochrony bezpośredniej, zlokalizowane na działkach ozn. nr ewid. gruntu: 380/7 i 380/8, na obszarze którego obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z wydanych decyzji administracyjnych;
- 3) teren zamknięty ustalony przez Ministra Infrastruktury, zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez który przebiega linia kolejowa nr 175 relacji Kłodnica - Strzelce Opolskie - Kluczbork, obejmujący działki ozn. nr ewid. gruntu: 510/2, 656/3, część dz. 1403, na obszarze którego obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

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

## **Rozdział 8**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

#### **§ 17. Ustala się zakaz zabudowy**

- 1) w pasie terenu stanowiącym rezerwę pod obwodnicę drogową wsi, za wyjątkiem budowy lub przebudowy dróg, obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) na obszarach o cechach użytku ekologicznego i obszarze o cechach stanowiska dokumentacyjnego, za wyjątkiem budowy lub przebudowy dróg, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, budowli hydrotechnicznych oraz zabudowy lokalizowanej na terenach wyznaczonych do tego celu w planie.

**§ 18.** Jako przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem wskazuje się tereny dróg i ulic publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych KPJ, ciągów pieszych i placów publicznych KP oraz tereny zieleni urządzonej ZP, dla których ustala się następujące wymagania:

- 1) w obrębie zwartej zabudowy wsi, a w szczególności na obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej należy wykształcić przestrzenie integrujące i wyposażać teren w elementy małej architektury nawiązującej formą i detałem do lokalnego dziedzictwa kulturowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych obiektów usługowo-handlowych, które nie mogą jednak powodować ograniczeń w sposobie zagospodarowania właściwym dla przeznaczenia podstawowego ani zmniejszać przynależnej liczby miejsc parkingowych;
- 3) należy wprowadzić zadrzewienia w formie szpalerów lub grup drzew oraz roślinności ozdobnej, przy zastosowaniu roślinności rodzimej;
- 4) nakazuje się kształtowanie pieszej dostępności terenu ze szczególną dbałością o osoby niepełnosprawne oraz rozdzielenie komunikacji kołowej i pieszej.

**§ 19.1.** W zakresie ochrony przeciwpożarowej nakazuje się w zagospodarowaniu poszczególnych nieruchomości przewidzieć stosowne drogi i urządzenia służące ochronie przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

2. Ustala się lokalizację zadań wykonywanych na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym i realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20.** Wskazuje się granice strefy ochrony sanitarnej o szerokości 50 m od granic cmentarza. W strefie obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych oraz obiektów związanych z produkcją i dystrybucją żywności, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

**§ 21.** Ustala się sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów jako zgodny z dotychczasowym, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

## **Rozdział 9**

### **Stawki procentowe**

**§ 22.** Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą do ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami: U, UT, RU, MNU, MWU, P;
- 2) 10% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, RM;
- 3) 0% dla pozostałych terenów.

**DZIAŁ III**  
**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**  
**Rozdział 10**  
**Tereny zabudowy usługowej**

**§ 23.1.** Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U1 ÷ U12**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi handlu, gastronomii i turystyki oraz inne usługi stanowiące działalność nieuciążliwą;
- 2) uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna,
  - b) zabudowa produkcyjna stanowiąca działalność nieuciążliwą oraz magazynowa na terenach oznaczonych symbolami: U2, U7, U10, U11, U12,
  - c) zabudowa towarzysząca, tj. garaże i budynki gospodarcze, wiaty, altany, zadaszenia,
  - d) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz obiekty małej architektury,
  - e) obiekty sportu i rekreacji na terenach oznaczonych symbolami: U10 i U11,
  - f) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy: max 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy: 0,1÷1,5;
- 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2;
- 5) miejsca do parkowania zgodnie z § 13.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość:
  - a) budynków usługowych, mieszkalno-usługowych oraz mieszkalnych: 12,0 m nad poziomem terenu oraz trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - b) zabudowy towarzyszącej: 6,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) budynków magazynowych i produkcyjnych: 8,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne,
  - d) utrzymuje się wysokość istniejących budynków, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;
- 2) szerokość elewacji frontowej:
  - a) budynków usługowych, mieszkalno-usługowych oraz mieszkalnych: max. 40,0 m,
  - b) zabudowy towarzyszącej: max 10,0 m,
  - c) budynków magazynowych i produkcyjnych: max 20,0 m;
- 3) geometria i cechy dachów:
  - a) dachy wysokie o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci 30° ÷ 45°, dwuspadowe, naczółkowe lub mansardowe, z dopuszczeniem lukarn lub okien połaciowych,
  - b) pokrycie dachówką o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
  - c) dla zabudowy towarzyszącej oraz budynków magazynowych i produkcyjnych dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°, kryte blachą lub innym materiałem odpowiednim dla takiego nachylenia.
4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania:

- 1) **U4** - powierzchnia biologicznie czynna min. 10%;
- 2) **U7** - teren w strefie ochrony sanitarnej cmentarza; zabudowa mieszkaniowa dopuszczona na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) **U10, U11** - dopuszcza się budowę małej elektrowni wodnej MEW na rzece Jemielnica, przy czym moc docelowa nie może przekroczyć 100 kW;
- 4) **U12** - dopuszcza się wydzielenie działki o min. powierzchni 600 m<sup>2</sup>.

§ 24.1. Wyznacza się **tereny usług kultury i kultu religijnego**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **UK 1÷UK4**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) **UK1, UK2** - tereny kultu religijnego,
  - b) **UK3, UK4** - tereny usług kultury;
- 2) równorzędne: **UK3** - teren usług innych o charakterze publicznym, na którym wskazuje się lokalizację re-mizy straży pożarnej;
- 3) uzupełniające:
  - a) **UK1** - zabudowa mieszkaniowa, w tym dom parafialny; zabudowa towarzysząca, w tym: garaże i budynki gospodarcze; obiekty małej architektury oraz tymczasowe, w rozumieniu przepisów odrębnych, zagospodarowanie terenu związane z organizacją świąt i obchodów religijnych,
  - b) **UK3, UK4** - usługi oświaty, administracji, zdrowia; zabudowa towarzysząca, w tym: garaże i budynki gospodarcze; obiekty małej architektury; terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz tymczasowe, w rozumieniu przepisów odrębnych, zagospodarowanie terenu związane z organizacją imprez kulturalnych,
  - c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy: max 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy: 0,3÷2;
- 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2;
- 5) miejsca do parkowania zgodnie z § 13, przy czym dopuszcza się realizację miejsc do parkowania na wyznaczonych miejscach wzdłuż dróg publicznych.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość:
  - a) **UK1, UK2** - dla budynków kościoła i kaplicy utrzymuje się obecną wysokość zabudowy; dla budynku domu parafialnego ustala się wysokość 11,0 m nad poziomem terenu i trzy kondygnacje nadziemne,
  - b) **UK3** - 12,0 m nad poziomem terenu oraz trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - c) **UK4** - 9,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - d) dla zabudowy towarzyszącej - 6,5 m nad poziomem terenu i dwie kondygnacje nadziemne;
- 2) szerokość elewacji frontowej:
  - a) utrzymuje się obecną szerokość elewacji frontowych budynków sakralnych oraz usług kultury, bez możliwości jej powiększania,
  - b) ustala się szerokość elewacji frontowych budynków gospodarczych i garażowych na max 10,0 m;

### 3) geometria i cechy dachu:

- a) UK1 - utrzymuje się obecny kształt, materiał pokrycia i kolor dachu kościoła; dla budynku domu parafialnego ustala się dach wysoki czterospadowy, z dopuszczeniem mansardowego, o kącie nachylenia głównych połaci  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ ; pokrycie dachówką o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
- b) UK2 - utrzymuje się obecny kształt dachu kaplicy; pokrycie dachówką ceramiczną lub miedzią,
- c) UK3 - dach wysoki o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ , dwu lub czterospadowy, z dopuszczeniem dachu naczółkowego i mansardowego; pokrycie dachówką o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
- d) UK4 - utrzymuje się obecny mansardowy kształt dachu budynku usług kultury; pokrycie dachówką ceramiczną,
- e) dla zabudowy towarzyszącej ustala się dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci  $25^{\circ} \div 45^{\circ}$ , pokrycie dachówką lub blachą dachówkopodobną o kolorystyce dostosowanej do dachu budynku głównego.

**§ 25.1.** Wyznacza się **tereny usług oświaty**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **UO1÷UO2**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi oświaty, w tym m.in. dla lokalizacji obiektów użyteczności publicznej budynków szkoły i przedszkola;
- 2) równorzędne: usługi sportu i rekreacji;
- 3) uzupełniające:
  - a) usługi administracji, kultury oraz zdrowia,
  - b) zabudowa towarzysząca, tj. garaże i budynki gospodarcze,
  - c) obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
  - d) parkingi,
  - e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

#### 2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy: max 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 35% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:  $0,3 \div 1,5$ ;
- 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2;
- 5) miejsca do parkowania zgodnie z § 13, przy czym dopuszcza się realizację miejsc do parkowania na wydzielonych miejscach wzdłuż dróg publicznych.

#### 3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość:
  - a) UO1 - 12,0 m nad poziomem terenu i trzy kondygnacje nadziemne,
  - b) UO2 - 9,0 m nad poziomem terenu i dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) zabudowy towarzyszącej - 6,0 m nad poziomem terenu;
- 2) szerokość elewacji frontowej: max 60,0 m;
- 3) geometria i cechy dachu:
  - a) UO1 - dach wysoki o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ , dwu lub czterospadowy, z dopuszczeniem dachu naczółkowego i mansardowego; pokrycie dachówką o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

- b) UO2 - utrzymuje się obecny kształt dachu budynku usług oświaty; pokrycie dachówką ceramiczną o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
- c) dla zabudowy towarzyszącej ustala się dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci  $25^{\circ} \div 45^{\circ}$ , pokrycie dachówką lub blachą dachówkopodobną o kolorystyce dostosowanej do dachu budynku głównego; na terenie UO1 dopuszcza się dachy płaskie,
- d) dla obiektów sportowych - geometria i pokrycie dachu kształtowana indywidualnie.

§ 26.1. Wyznacza się **teren usług turystyki**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi turystyki, sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi gastronomii, hotelarstwa,
  - b) zabudowa towarzysząca, tj. garaże i budynki gospodarcze,
  - c) obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
  - d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy: max 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 35% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:  $0,1 \div 0,6$ ;
- 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2;
- 5) miejsca do parkowania zgodnie z § 13.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość: 9,0 m nad poziomem terenu i dwie kondygnacje nadziemne, przy czym dla zabudowy towarzyszącej max 6,0 m;
- 2) szerokość elewacji frontowej: max 25,0 m;
- 3) geometria i cechy dachu:
  - a) dla zabudowy usługowej ustala się dach wysoki o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ , dwu lub czterospadowy, z dopuszczeniem dachu naczółkowego i mansardowego; pokrycie dachówką o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej ustala się dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci  $25^{\circ} \div 45^{\circ}$ , pokrycie dachówką lub blachą dachówkopodobną o kolorystyce dostosowanej do dachu budynku głównego; dopuszcza się dachy płaskie.

4. Szczególne warunki zagospodarowania - należy uwzględnić bezpośrednie sąsiedztwo terenów leśnych, w tym w szczególności pod względem ochrony przeciwpożarowej.

§ 27.1. Wyznacza się **teren usług zdrowia**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi zdrowia i opieki społecznej;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi oświaty, kultury, sportu i rekreacji,
  - b) obiekty zamieszkania zbiorowego,
  - c) obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
  - d) zabudowa towarzysząca, tj. garaże i budynki gospodarcze,

- e) obiekty i urządzenia związane z ogrodnictwem i sadownictwem,
- f) obiekty inwentarskie o dopuszczalnej obsadzie max. do 20 DJP oraz związane z nimi budowle rolnicze,
- g) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy: max 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:  $0,4 \div 2,0$ ;
- 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2;
- 5) miejsca do parkowania zgodnie z § 13.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość: 12 m nad poziomem terenu i trzy kondygnacje nadziemne, przy czym dla zabudowy towarzyszącej oraz obiektów inwentarskich max 6,0 m;
- 2) szerokość elewacji frontowej: utrzymuje się istniejącą szerokość;
- 3) geometria i cechy dachu:
  - a) utrzymuje się istniejący dach budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków; pokrycie dachówką ceramiczną o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni lub brązu,
  - b) dla obiektów mieszkalnych oraz usługowych ustala się dachy wysokie o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci  $30^\circ \div 45^\circ$ , dwu lub czterospadowe, z dopuszczeniem dachu naczółkowego i mansardowego; pokrycie dachówką o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni lub brązu,
  - c) dla zabudowy towarzyszącej oraz obiektów inwentarskich ustala się dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci  $25^\circ \div 45^\circ$ , pokrycie dachówką lub blachą dachówkopodobną o kolorystyce dostosowanej do dachu budynku głównego; dopuszcza się dachy płaskie.

## Rozdział 11

### Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej

§ 28.1. Wyznacza się **teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**, oznaczony na rysunku planu symbolem **P**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren obiektów produkcyjnych;
- 2) uzupełniające:
  - a) teren składów i magazynów,
  - b) usługi handlu detalicznego i hurtowego,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy: max 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:  $0,2 \div 1,5$ ;
- 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2;
- 5) miejsca do parkowania zgodnie z § 13.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość: 10,0 m nad poziomem terenu i dwie kondygnacje nadziemne;

- 2) szerokość elewacji frontowej: max 25,0 m;
- 3) geometria i cechy dachu: dachy płaskie o pokryciu dostosowanym do kąta nachylenia.

4. Szczególne warunki zagospodarowania:

- 1) lokalizacja silosów dopuszczona wyłącznie w budynkach lub w inny sposób, tak by nie były widoczne od strony ul. Zamkowej;
- 2) ustala się nakaz podczyszczenia ścieków przemysłowych do parametrów ścieków komunalnych przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń do wstępnego podczyszczenia ścieków.

## Rozdział 12

### Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 29.1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MWU1÷MWU2**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) usługi turystyki,
- c) usługi zdrowia, za wyjątkiem szpitali,
- d) usługi handlu, administracji, kultury;

2) uzupełniające:

- a) zabudowa towarzysząca, tj. garaże i budynki gospodarcze,
- b) obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
- c) usługi inne niż wymienione w pkt 1 stanowiące działalność nieuciążliwą,
- d) na terenie MWU2 dopuszcza się lokalizację obiektów inwentarskich o obsadzie max. do 10 DJP,
- e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy: max 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:  $0,2 \div 1,6$ ;
- 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2, przy czym dla terenu MWU2 objętego strefą ochrony konserwatorskiej ustala się obowiązującą linię zabudowy od strony placu wewnętrznego w zabudowie dworsko-folwarcznej;
- 5) miejsca do parkowania zgodnie z § 13.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

- a) zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenie MWU1 - 12,0 m nad poziomem terenu oraz trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- b) zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenie MWU2 - 10,0 m nad poziomem terenu oraz trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) zabudowy towarzyszącej oraz inwentarskiej - 7,0 m nad poziomem terenu oraz jedna kondygnacja nadziemna;

2) szerokość elewacji frontowej:

- a) dla terenu MWU1 – max 20,0 m,

- b) dla terenu MWU2 - dopuszcza się zabudowę ciągłą wzdłuż wyznaczonego obowiązującą linią zabudowy placu wewnętrznego,
- c) zabudowy towarzyszącej oraz inwentarskiej - max 7,0 m,
- d) utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;

3) geometria i cechy dachu:

- a) dla terenu MWU1 - dachy wysokie o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ , dwu lub czterospadaowe, z dopuszczeniem dachu naczółkowego i mansardowego; pokrycie dachówką lub blachą dachówkopodobną o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni lub brązu; dopuszcza się utrzymanie występujących obecnie dachów płaskich,
- b) dla terenu MWU2 - utrzymuje się obecny mansardowy kształt i rodzaj pokrycia dachu budynku rząd-cówki; dla budynków pozostałych, w tym gospodarczych i inwentarskich, ustala się dachy wysokie dwu-spadowe o kącie nachylenia głównych połaci  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ , z dopuszczeniem naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych; pokrycie dachówką ceramiczną o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni lub brązu.

**§ 30.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN1÷MN93**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą, tj. garażami i budynkami gospodarczymi;

2) uzupełniające:

- a) usługi, w tym m.in. handlu detalicznego i hurtowego oraz rzemiosło, stanowiące działalność nieuciążliwą, rozumiane jako lokale wbudowane będące częścią budynku mieszkalnego,
- b) obiekty inwentarskie o dopuszczonej obsadzie max. do 5 DJP,
- c) obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, baseny o powierzchni wody do  $30 \text{ m}^2$ , oczka wodne,
- d) szklarnie przydomowe,
- e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy: max 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:  $0,1 \div 0,9$ ;
- 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2;
- 5) miejsca do parkowania zgodnie z § 13.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

- a) budynków mieszkalnych - 9,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- b) zabudowy towarzyszącej - 7,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne,
- c) zabudowy inwentarskiej - 7,0 m nad poziomem terenu oraz jedna kondygnacja nadziemna,
- d) utrzymuje się wysokość istniejących budynków, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania,
- e) dopuszcza się przekroczenie max o 1,0 m określonej powyżej wysokości budynków mieszkalnych krytych stropodachem w przypadku ich przebudowy na dach wysoki z poddaszem użytkowym;

## 2) szerokość elewacji frontowej:

- a) budynków mieszkalnych wolnostojących – max 15,0 m,
- b) budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej - max 20,0 m,
- c) zabudowy towarzyszącej - max 10,0 m,
- d) zabudowy inwentarskiej - 7,0 m,
- e) utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;

## 3) geometria i cechy dachu:

- a) budynków mieszkalnych - dachy wysokie, dwu lub czterospadaowe, o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci  $30^{\circ}\div 45^{\circ}$ , z dopuszczeniem dachów naczółkowych i mansardowych oraz lukarn i okien połaciowych; pokrycie dachówką lub blachą dachówkopodobną o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
- b) zabudowy towarzyszącej i inwentarskiej - dachy jedno i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ}\div 45^{\circ}$ , pokrycie dachówką lub blachą dachówkopodobną o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
- c) dopuszcza się dachy płaskie.

## 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) na terenie MN49 dopuszcza się zabudowę w granicy z działką oznaczoną nr ewid. gruntu 704/2;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: MN71, MN93 ustala się dostęp do drogi publicznej KDD18 poprzez teren WS30;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: MN92, MN93 dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego także w odrębnej zabudowie, dla której ustala się zasady kształtowania zabudowy jak dla zabudowy towarzyszącej;
- 4) dla zabudowy bliźniaczej dopuszcza się zabudowę w granicy działki, przy czym oba budynki mieszkalne muszą mieć jednocześnie wydane pozwolenia na budowę;
- 5) dla terenu MN37 ustala się dostęp do drogi publicznej przez teren KDR10.

**§ 31.1.** Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rzemiosłem**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MNU1÷MNU20**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

## 1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą, tj. garażami i budynkami gospodarczymi,
- b) usługi, m.in. usługi handlu, gastronomii, turystyki i inne, zajmujące część budynku mieszkalnego lub stanowiące odrębną zabudowę,
- c) rzemiosło zajmujące część budynku mieszkalnego lub stanowiące odrębną zabudowę;

## 2) uzupełniające:

- a) obiekty inwentarskie o dopuszczonej obsadzie do 5 DJP,
- b) szklarnie przydomowe,
- c) obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, baseny o powierzchni wody do 30 m<sup>2</sup>, oczka wodne,
- d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

## 2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy: max 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;

- 3) intensywność zabudowy:  $0,1 \div 1$ ;
- 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2;
- 5) miejsca do parkowania zgodnie z § 13.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 9,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- b) obiektów rzemieślniczych oraz zabudowy towarzyszącej - 7,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne,
- c) utrzymuje się wysokość istniejących budynków, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania,
- d) dopuszcza się przekroczenie max o 1,0 m określonej powyżej wysokości budynków mieszkalnych krytych stropodachem w przypadku ich przebudowy na dach wysoki z poddaszem użytkowym;

2) szerokość elewacji frontowej:

- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - max 15,0 m,
- b) obiektów rzemieślniczych oraz zabudowy towarzyszącej - max 10,0 m,
- c) utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;

3) geometria i cechy dachu:

- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - dachy wysokie, dwu lub czterospadałowe, o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci  $30^\circ \div 45^\circ$ , z dopuszczeniem dachów naczółkowych i mansardowych oraz lukarn i okien połaciowych; pokrycie dachówką lub blachą dachówkopodobną o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu; dopuszcza się dachy płaskie,
- b) zabudowy towarzyszącej oraz budynków rzemieślniczych - dachy jedno- i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci  $30^\circ \div 45^\circ$ , pokrycie dachówką lub blachą dachówkopodobną o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu; dopuszcza się dachy płaskie.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: MNU10, MNU19, MNU20 dopuszcza się rzemiosło i usługi stanowiące wyłącznie działalność nieuciążliwą;
- 2) na terenie MNU3 dopuszcza się wyznaczenie ogólnodostępnych miejsc do parkowania, z możliwością ich wydzielenia zgodnie z zapisami § 11.

## Rozdział 13

### Tereny użytkowane rolniczo

**§ 32.1.** Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RM1÷RM18**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa wraz z zabudową towarzyszącą, tj. garażami i budynkami gospodarczymi,
- b) usługi turystyki,
- c) budynki inwentarskie o maksymalnej dopuszczanej obsadzie do 40 DJP, przy czym dla terenów oznaczonych symbolami: RM3, RM11, RM13, RM18 dopuszcza się obsadę do 60 DJP,
- d) budynki i budowle rolnicze oraz ogrodnicze, w tym szklarnie;

## 2) uzupełniające:

- a) usługi oraz rzemiosło zaliczane do działalności nieuciążliwej,
- b) obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, baseny o powierzchni wody do 30 m<sup>2</sup>, oczka wodne,
- c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
- d) budowle i instalacje wykorzystujące do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 1 pkt 4 - na terenie oznaczonym symbolem RM3.

## 2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy: max 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy: 0,1÷0,9;
- 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2;
- 5) miejsca do parkowania zgodnie z § 13.

## 3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

## 1) maksymalna wysokość:

- a) budynków mieszkalnych oraz usługowych - 9,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- b) zabudowy towarzyszącej oraz zabudowy związanej z działalnością rzemieślniczą - 7,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne,
- c) budynków inwentarskich oraz innych budynków służących gospodarce rolnej - 9,0 m nad poziomem terenu oraz jedna kondygnacja nadziemna,
- d) utrzymuje się wysokość istniejących budynków, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania,
- e) dopuszcza się przekroczenie określonej powyżej wysokości przez budowle rolnicze, w tym silosy, lecz nie więcej niż do 12,0 m nad poziomem terenu.

## 2) szerokość elewacji frontowej:

- a) budynków mieszkalnych oraz usługowych - max. 15,0 m,
- b) zabudowy towarzyszącej oraz zabudowy związanej z działalnością rzemieślniczą - max 10,0 m,
- c) budynków inwentarskich oraz innych budynków służących gospodarce rolnej - max 12,0 m,
- d) utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;

## 3) geometria i cechy dachu:

- a) budynków mieszkalnych oraz usługowych - dachy wysokie o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci 30°÷45°, dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych; pokrycie z dachówki lub blachy dachówkopodobnej w kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
- b) zabudowy towarzyszącej oraz zabudowy związanej z działalnością rzemieślniczą - dachy jedno i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 30°÷45°, pokrycie z dachówki lub blachy dachówkopodobnej w kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu; dopuszcza się dachy płaskie,
- c) budynków inwentarskich oraz innych budynków służących gospodarce rolnej - dachy jedno i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 12°÷45°, pokrycie z dachówki lub blachy dachówkopodobnej w kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.

**§ 33.1.** Wyznacza się **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RU1÷RU2** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

## 1) podstawowe:

- a) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym w szczególności pod lokalizację budynków magazynowych, budowli rolniczych i urządzeń produkcji rolnej,
- b) bazy mechanizacji rolnictwa,
- c) budynki inwentarskie o maksymalnej dopuszczonej obsadzie do 60 DJP dla terenu RU1 oraz do 100 DJP dla terenu RU2,
- d) chłodnie spożywcze;

## 2) uzupełniające:

- a) usługi handlu,
- b) zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą, tj. garażami i budynkami gospodarczymi,
- c) dopuszcza się budowle i instalacje wykorzystujące do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 1 pkt 4, przy zachowaniu odległości min. 100 m od istniejących i projektowanych terenów mieszkaniowych,
- d) obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, baseny o powierzchni wody do 30 m<sup>2</sup>, oczka wodne.

## 2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy: max 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy: 0,2÷1;
- 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2;
- 5) miejsca do parkowania zgodnie z § 13.

## 3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

## 1) maksymalna wysokość:

- a) zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej oraz obsługi produkcji - 9,0 m nad poziomem terenu i dwie kondygnacje nadziemne,
- b) zabudowy towarzyszącej i inwentarskiej - 7,0 m nad poziomem terenu,
- c) budowli rolniczych, w tym silosów - 12,0 m nad poziomem terenu;

## 2) szerokość elewacji frontowej: max 20,0 m;

## 3) geometria dachu: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 12°÷45°; dopuszcza się dachy płaskie.

**§ 34.1.** Wyznacza się **tereny gruntów rolnych, łąk i pastwisk**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **R1÷R39**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

## 1) podstawowe: tereny upraw polowych, upraw ogrodniczych, sadów, łąk i pastwisk;

## 2) uzupełniające:

- a) budowle rolnicze oraz szklarnie wraz z niezbędną infrastrukturą, z zastrzeżeniem zapisów § 8,
- b) zalesienia na gruntach V i VI klasy bonitacyjnej oraz nieużytków, za wyjątkiem terenów położonych na obszarze korytarza ekologicznego, o którym mowa w § 8 ust. 1 pkt 1,
- c) zadrzewienia, z zastrzeżeniem zapisów § 8,
- d) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,
- e) dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych utwardzonych dróg transportu rolnego i leśnego KDR oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,

f) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się utrzymanie istniejących alei drzew, remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych;
- 2) nakazuje się utrzymanie istniejących wód płynących i stojących;
- 3) zabrania się lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odpady zwierzęce o pojemności powyżej 200 m<sup>3</sup>;
- 4) płyty do składowania obornika o powierzchni przekraczającej 100 m<sup>2</sup> oraz otwarte zbiorniki na płynne odpady zwierzęce o pojemności powyżej 100 m<sup>3</sup> nakazuje się lokalizować w odległości min. 100 m od granicy terenów oznaczonych symbolami: MN, MNU;
- 5) zabrania się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, w tym również budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
- 6) lokalizacja budowli i instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru dopuszczona jest wyłącznie na gruntach V i VI klasy bonitacyjnej, zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 1 pkt 4, przy zachowaniu odległości min. 250 m od istniejących i projektowanych terenów mieszkaniowych: MN, MNU.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w przypadku lokalizacji budowli rolniczych: powierzchnia zabudowy – max 20% powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna – min. 75% powierzchni działki; intensywność zabudowy: 0,0÷0,1;
- 2) w przypadku lokalizacji szklarni: powierzchnia zabudowy – max 45% powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki; intensywność zabudowy: 0,0÷0,5.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość: 7,0 m nad poziomem terenu, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej wysokości przez silosy, dla których ustala się wysokość max 12,0 m, oraz przez instalacje wykorzystujące do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru, zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 1 pkt 4;
- 2) geometria dachu: zgodnie z wymogami technologicznymi.

**§ 35.1.** Wyznacza się **tereny sadów i ogrodów**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RO1÷RO7**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny sadów oraz upraw ogrodnich, w tym szklarnie;
- 2) uzupełniające:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, altan, oczek wodnych itp.,
  - b) dopuszcza się, w minimalnym niezbędnym zakresie, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się utrzymanie istniejących wód powierzchniowych płynących i stojących;
- 2) zabrania się lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odpady zwierzęce oraz płyt do składowania obornika.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu w przypadku lokalizacji szklarni: powierzchnia zabudowy – max 45% powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki; intensywność zabudowy: 0,0÷0,5.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w przypadku lokalizacji szklarni: maksymalna wysokość: 7,0 m nad poziomem terenu; geometria dachu: zgodnie z wymogami technologicznymi.

**§ 36.1.** Wyznacza się **tereny trwałych użytków zielonych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RZ1÷RZ60**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny trwałych użytków zielonych, łąk i pastwisk;
- 2) uzupełniające:
  - a) budowle rolnicze, za wyjątkiem terenów położonych na obszarze korytarza ekologicznego,

- b) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych, wody powierzchniowe płynące i stojące,
- c) budowle i urządzenia hydrotechniczne.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zabrania się lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odpady zwierzęce oraz płyt do składowania obornika;
- 2) zabrania się zalesiania;
- 3) dopuszcza się zadrzewienia gatunkami zaliczanymi do zieleni łąkowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych utwardzonych dróg transportu rolnego i leśnego KDR oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem lokalizacji budowli i instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru;
- 5) nakazuje się utrzymanie istniejących remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych;
- 6) nakazuje się utrzymanie istniejących wód powierzchniowych płynących i stojących.

#### **Rozdział 14** **Tereny zieleni i wód**

§ 37.1. Wyznacza się **tereny lasów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Lasy Stobrawsko-Turawskie"**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZN1÷ZN24**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny lasów;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty budowlane i urządzenia związane z gospodarką leśną,
  - b) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek spacerowych, rowerowych oraz lokalizację obiektów małej architektury pod warunkiem, że nie będą wymagane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
  - c) dopuszcza się, w minimalnym zakresie, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą wymagane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zasady gospodarowania zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dolesienia i zalesienia należy prowadzić zgodnie z roślinnością rodzimą, zgodną z siedliskiem, określoną w planie urządzenia lasu;
- 3) nakazuje się utrzymanie istniejących wód powierzchniowych płynących i stojących oraz terenów podmokłych.

§ 38.1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP1÷ZP13**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zieleni urządzonej, parkowej;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty małej architektury oraz terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
  - b) miejsca postojowe oraz place i drogi wewnętrzne, zajmujące max 15% powierzchni terenu,
  - c) tymczasowe, w rozumieniu przepisów odrębnych, zagospodarowanie związane z organizowaniem imprez kulturalnych i świąt religijnych,
  - d) wody powierzchniowe płynące i stojące, w tym rowy melioracji podstawowych i szczegółowych.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 80% powierzchni terenu;
- 2) nakazuje się utrzymanie istniejących wód powierzchniowych płynących i stojących.

§ 39.1. Wyznacza się **teren cmentarza**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren cmentarza, w tym m.in.: pola grzebalne, kolumbaria, kaplica cmentarna, obiekty małej architektury;
- 2) uzupełniające:
  - a) utwardzone ciągi piesze i pieszo-jezdne,
  - b) parkingi,
  - c) budynki gospodarcze związane z obsługą cmentarza,
  - d) dopuszcza się w minimalnym, niezbędnym zakresie, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,
  - e) dopuszcza się tymczasowe, w rozumieniu przepisów odrębnych, zagospodarowanie związane z obchodami religijnymi.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) kompozycja zieleni, małej architektury i nawierzchni winna być dostosowana do charakteru miejsca;
- 2) teren niewykorzystany pod lokalizację kwater nagrobków, kaplicy, budynków gospodarczych oraz dojazdów należy zagospodarować zielenią;
- 3) odpady pochodzące z pielęgnacji mogił należy gromadzić w przeznaczonych do tego celu kontenerach, przy preferowaniu działań zmierzających do segregacji odpadów, oraz wywozić do regionalnej instalacji przetwarzania odpadów komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – max 10% powierzchni terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni zajętej pod nagrobki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni terenu.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynku kaplicy cmentarnej: wysokość max - 15,0 m nad poziomem terenu; geometria dachu - kształtowana indywidualnie;
- 2) budynków gospodarczych: wysokość max - 6,0 m nad poziomem terenu; geometria dachu - dachy dwu lub czterospadaowe o kącie nachylenia głównych połaci  $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ .

§ 40.1. Wyznacza się **tereny śródlądowych wód powierzchniowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **WS1÷WS41**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny śródlądowych wód powierzchniowych płynących i stojących, w tym rowów melioracji podstawowych i szczegółowych;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia hydrotechniczne związane z gospodarką wodną,
  - b) budowle mostowe,
  - c) urządzenia sportowe i rekreacyjne, pomosty,
  - d) małe elektrownie wodne MEW, z zastrzeżeniem zapisów § 15 ust. 1 pkt 4.

2. Zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym ustala się dostęp do drogi publicznej KDD18 terenów oznaczonych symbolami: MN71, MN93 poprzez teren WS30.

## Rozdział 15

### Tereny komunikacji

#### § 41.1. Wyznacza się tereny dróg publicznych:

- 1) klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDG1 ÷ KDG3**, o szerokości w liniach rozgraniczających 20÷25,0 m;
- 2) klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**, o szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 m;
- 3) klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL1÷KDL3**, o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m;
- 4) klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD1÷KDD23**, o szerokości w liniach rozgraniczających 10÷12,0 m;
- 5) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KPJ1÷KPJ2**, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 6,0 m.

2. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg, o których mowa w ust. 1:

- 1) w odniesieniu do istniejących dróg: KDG, KDZ, KDL, KDD oraz ciągów pieszo-jezdných KPJ dopuszcza się utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących dróg, które nie spełniają wymogów określonych w ust. 1, w zakresie szerokości w liniach rozgraniczających; docelowo należy dążyć do uzyskania szerokości w liniach rozgraniczających wskazanych w ust. 1 oraz parametrów technicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) przy projektowaniu i realizacji ulic i dróg publicznych należy uwzględnić konieczność ich dostosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 4) wszystkie ulice, drogi oraz tereny związane z komunikacją należy docelowo wyposażać w system kanalizacji deszczowej;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i remonty dróg w istniejących granicach własności, zgodnie z warunkami technicznymi;
- 7) elementy przekroju poprzecznego oraz szerokość pasa jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;
- 8) dla ciągów pieszo-jezdných KPJ ustala się minimalną szerokość jezdni, bądź utwardzonego pasa pieszo-jezdného, na 3,6 m;
- 9) dla istniejących ciągów pieszo-jezdných KPJ, których szerokość w liniach rozgraniczających jest mniejsza niż 5,0 m, obowiązuje zakaz budowy obiektów trwale związanych z gruntem (ogrodzenia, obudowy śmietników itp.) w wyznaczonym obustronnie pasie o szerokości 2,5 m od osi ciągu;
- 10) dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych wraz z towarzyszącymi urządzeniami i obiektami usługowymi; obiekty te winny odznaczać się estetyczną formą, dostosowaną do środowiska architektonicznego;
- 11) wzdłuż dróg należy wprowadzać zieleń w formie szpalerów drzew lub zieleni niskiej;
- 12) dopuszcza się wyznaczenie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych.

3. Ustala się następujące szczególne zasady kształtowania i zagospodarowania: na terenie **KPJ** dopuszcza się organizację przestrzeni zarówno poprzez wydzielenie jezdni, jak i bez jej wydzielenia; nawierzchnie ciągów należy utwardzić.

§ 42. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW 1÷KDW26**, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 6,0 m;
- 2) szerokość jezdni, bądź utwardzonego pasa pieszo-jezdného, nie może być mniejsza niż 3,6 m;

- 3) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie ograniczonego ruchu samochodowego o charakterze dojazdowym;
- 5) dla istniejących dróg wewnętrznych, których szerokość jest mniejsza niż 6,0 m, obowiązuje zakaz budowy obiektów trwale związanych z gruntem (ogrodzenia, obudowy śmietników itp.) w wyznaczonym obustronnie pasie o szerokości 2,5 m od osi drogi;
- 6) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

**§ 43.** Wyznacza się **tereny dróg transportu rolnego i leśnego**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDR1÷KDR37**, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 5,0 m;
- 2) dopuszcza się utwardzenie terenu, w tym wykonanie nawierzchni asfaltowej lub betonowej;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej jako przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) utrzymuje się istniejące ciekі wodne (wody powierzchniowe płynące i stojące, w tym rowy melioracji podstawowych i szczeǳółowych), z dopuszczeniem ich zarurowania w niezbędnym zakresie.

**§ 44.** Wyznacza się **tereny ciągów pieszych i placów publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KP1÷KP3**, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) teren należy urządzić jako utwardzony, ogólnodostępny;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci energetycznej na potrzeby oświeślenia terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urząǳeń małej architektury;
- 4) ustala się dostęp do drogi publicznej terenów oznaczonych symbolami: U4, RM15 oraz MNU8 poprzez teren KP1.

**§ 45.1.** Wyznacza się **tereny komunikacji kolejowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KK1÷KK6**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny kolejowe, w tym m.in. torowiska, budynki i budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej;
- 2) równorzęǳne:
  - a) na terenie KK6: usługi handlu, gastronomii, turystyki realizowane w istniejącym budynku byłego dworca kolejowego,
  - b) ścieżki rowerowe, ciągi piesze;
- 3) uzupełniające: drogi wewnętrzne, sieci infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, zieleń.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) skrzyżowania z drogami publicznymi oraz drogami transportu rolnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obiekty inżynierskie, w tym m.in. przepusty wód oraz skarpy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu: tereny zaliczają się do terenów zamkniętych, dla których obowiązują zapisy § 16 ust. 1 pkt 3.

## **Rozdział 16**

### **Tereny infrastruktury technicznej**

**§ 46.** Wyznacza się **tereny budowli i urząǳeń zaopatrzenia w wodę**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **WZ1÷WZ2**, w tym ujęcie (2 studnie) oraz zbiorniki wody, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) przebudowa i rozbudowa istniejących budowli i urząǳeń związanych z poborem, uzdatnianiem, magazynowaniem wody oraz realizacja niezbędnych obiektów i urząǳeń towarzyszących zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren nieutwardzony należy zagospodarować zielenią;

- 3) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia zamyka się w granicach nieruchomości; nie ustanowiono stref ochrony pośredniej zewnętrznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych oraz sieci elektroenergetycznej;
- 5) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych oraz miejsc postojowych.

§ 47. Wyznacza się **tereny budowl i urządzeń elektroenergetyki**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **E1÷E2**, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymuje się istniejące stacje transformatorowe; dopuszcza się ich przebudowę jako stacje kontenerowe lub nasłupowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych nN i SN oraz innych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych na terenach przeznaczonych dla innych funkcji (drogi, tereny mieszkaniowe, usługi, tereny produkcyjne i inne), przy zachowaniu właściwych warunków technicznych i wymogów przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych na terenie do którego inwestor ma tytuł prawny jeżeli wynika to z jego indywidualnych potrzeb.

§ 48. Wyznacza się **tereny budowl i urządzeń kanalizacji sanitarnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **K1÷K3**, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń kanalizacji sanitarnej oraz prowadzenie sieci i przyłączy infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zapewnienia odpowiednich warunków sanitarnych, bezpieczeństwa pożarowego oraz ochrony środowiska;
- 3) nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 4) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią.

§ 49.1. Wyznacza się **teren obiektów i urządzeń podczyszczania ścieków**, oznaczony na rysunku planu symbolem **NO**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obiektów i urządzeń służących podczyszczaniu ścieków przemysłowych do parametrów ścieków komunalnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i obiekty towarzyszące, drogi wewnętrzne, place, dojścia, parkinki, zieleń.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) przebudowa, rozbudowa oraz budowa nowych obiektów i urządzeń;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia zabudowy: max 40% powierzchni terenu;
- 4) nakaz odprowadzania podczyszczonych ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) nakaz zapewnienia warunków sanitarnych, bezpieczeństwa pożarowego oraz ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami ogólnymi uchwały oraz przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz odprowadzania ścieków do środowiska;
- 7) zakaz składowania osadów ściekowych, z dopuszczeniem ich magazynowania w osadnikach.

§ 50. Wyznacza się **teren budowl i urządzeń telekomunikacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **T**, dla którego ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz zapewnienia odpowiednich warunków sanitarnych, bezpieczeństwa pożarowego oraz ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 3) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią.

#### **DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 51.** Na obszarze objętym planem tracą moc następujące uchwały:

- 1) Uchwała Nr IX/127/03 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 23 kwietnia 2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Kadłub (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 16.06.2003 r. Nr 46, poz. 999);
- 2) Uchwała Nr XV/131/07 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 19 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Kadłub dla terenu położonego we wsi Kadłub-Piec (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 20.02.2008 r. Nr 13, poz. 389).

**§ 52.** Sprawy nieuregulowane w niniejszej uchwale rozstrzyga się na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 53.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

**§ 54.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich.

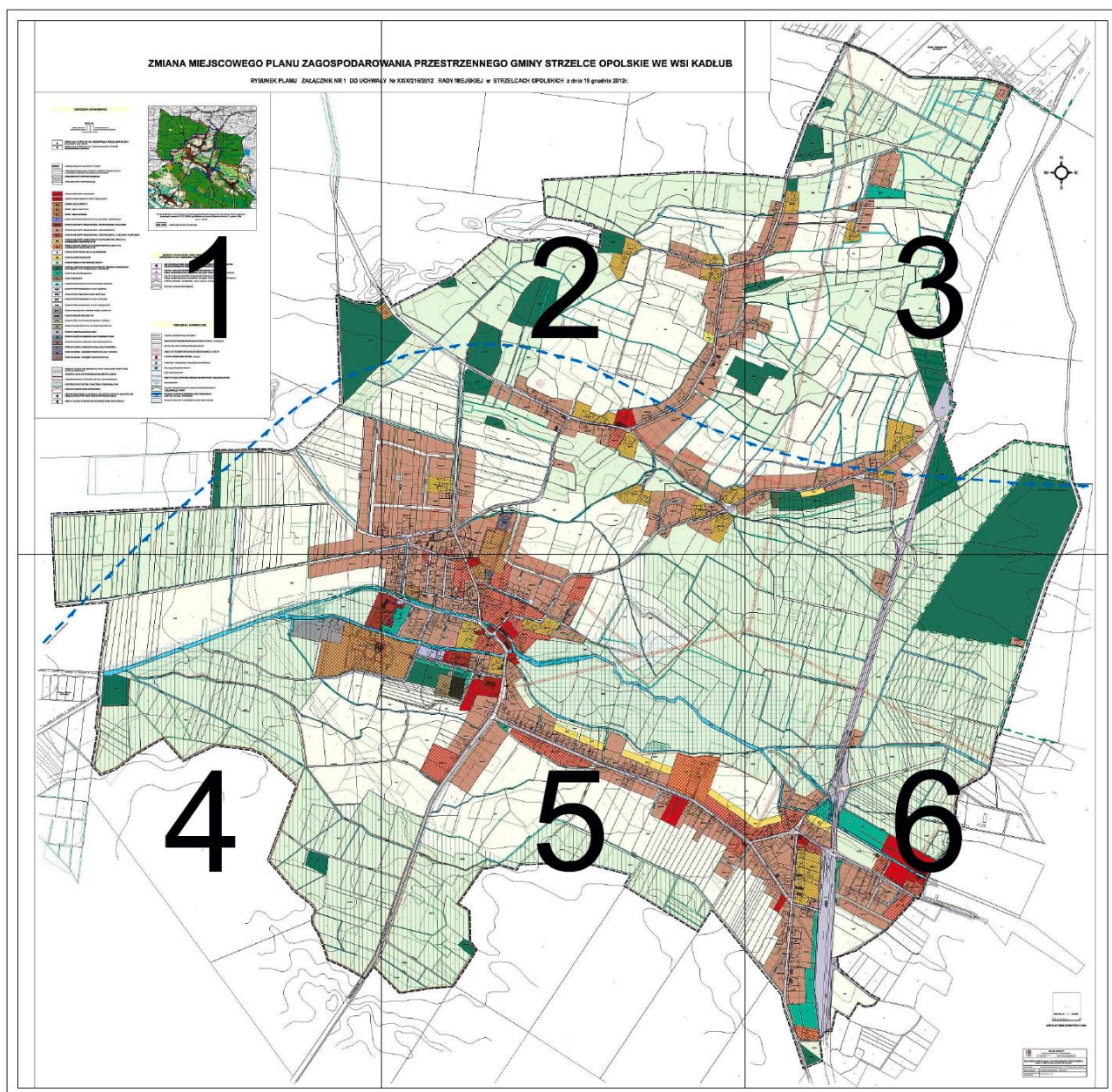
**§ 55.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej

*Bogusław Farion*

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XXIX/216/2012  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia 19 grudnia 2012 r.

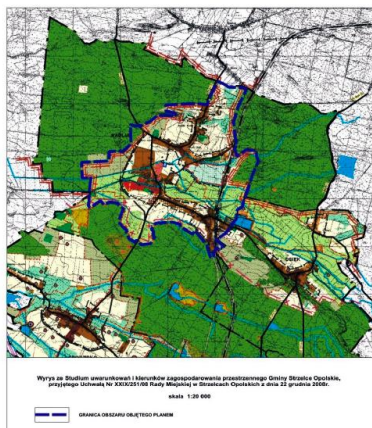
## RYSUNEK PLANU SCHEMAT PODZIAŁU NA ARKUSZE



## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROW

RYSUNEK PLANU ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY

| OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE                                                                                          |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                  |                                                                                       |
| A                                                                                                                | TERENY, DLA KOTÓRYCH USTALA SIĘ OBOWIĄZEK PODŁĄCZENIA DO SIECI KANALIZACJA SANITARNEJ |
| B                                                                                                                | TERENY, DLA KOTÓRYCH USTALA SIĘ INDYWIDUALNY SPOBÓB ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW             |
|                                                                                                                  |                                                                                       |
| GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM                                                                                  |                                                                                       |
| LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA                        |                                                                                       |
| LINIA ZABUDOWY NIEPRZECIEKALNA                                                                                   |                                                                                       |
| LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA                                                                                      |                                                                                       |
| TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ                                                                                        |                                                                                       |
| TERENY USŁUG KULTURY I KULTURY RELIGIJNEGO                                                                       |                                                                                       |
| TERENY USŁUG OŚWIATY                                                                                             |                                                                                       |
| TERENY USŁUG TURYSTYKI                                                                                           |                                                                                       |
| TERENY USŁUG ZDROWIA                                                                                             |                                                                                       |
| TERENY OBIEKTÓW PRODUKCJI, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW                                                                   |                                                                                       |
| TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI                                                          |                                                                                       |
| TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ                                                                     |                                                                                       |
| TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI I REZYMISLEM                                             |                                                                                       |
| TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODOWICZNYCH                                |                                                                                       |
| TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODOWICZNYCH                                  |                                                                                       |
| TERENY GRUNTÓW ROLNYCH, ŁĄK I PASTWISK                                                                           |                                                                                       |
| TERENY BADAŃ I OGRODÓW                                                                                           |                                                                                       |
| TERENY TRWAŁYCH UŁYTÓW ZIELONYCH                                                                                 |                                                                                       |
| TERENY LASÓW POŁYCONYCH W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "LAS STOBARSKO - TURKOWSKI"                   |                                                                                       |
| TERENY ZIELONYCH URZĄDZÓW                                                                                        |                                                                                       |
| TERENY CMENTARZA                                                                                                 |                                                                                       |
| TERENY ŚRODOLATNYCH WÓD POWIERZCHNIOWYCH                                                                         |                                                                                       |
| TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ                                                                            |                                                                                       |
| TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ                                                                          |                                                                                       |
| TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ                                                                           |                                                                                       |
| TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ                                                                         |                                                                                       |
| TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIEKÓ-JEJNYCH                                                                          |                                                                                       |
| TERENY DRÓG WIEJOWYCH                                                                                            |                                                                                       |
| TERENY DRÓG TRANSPORTU ROLNEGO I LESNEGO                                                                         |                                                                                       |
| TERENY CIĄGÓW PRZESYŁNYCH I PLACÓW PUBLICZNYCH                                                                   |                                                                                       |
| TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ                                                                                     |                                                                                       |
| TERENY BUDOWLI URZĄDZEN ZAOPATREKOWA W WODĘ                                                                      |                                                                                       |
| TERENY BUDOWLI URZĄDZEN ELEKTROENERGETYKI                                                                        |                                                                                       |
| TERENY BUDOWLI URZĄDZEN KANALIZACJA SANITARNEJ                                                                   |                                                                                       |
| TERENY BUDOWLI URZĄDZEN PODCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW                                                                   |                                                                                       |
| TERENY BUDOWLI URZĄDZEN TELEKOMUNIKACJI                                                                          |                                                                                       |
| REZERWA TERENU POD OBRONICZNOŚĆ, WŚ W CIĄGU DRÓGI POWATOWEJ KLASY GŁÓWNEJ I DO                                   |                                                                                       |
| OBSZAR O CECHACH STANOWISKA DOKUMENTACYJNEGO                                                                     |                                                                                       |
| GRANICA OBSZARU O CECHACH UŻYTKU EKOLOGICZNEGO                                                                   |                                                                                       |
| KORYTARZ EKOLOGICZNY O NAZWIENIU PONADLOKALNYM                                                                   |                                                                                       |
| STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ                                                                                  |                                                                                       |
| ZABYTKI NIEMIERUCHOME STANOWIĄCE DZIEŁA ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PLANU MIEJSCOWEGO |                                                                                       |
| OBJEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PLANU MIEJSCOWEGO                                                            |                                                                                       |



## GRANICE I OZNACZENIA OBIEKTÓW LUB TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- ZABYTKI NIEMIERUCHOME STANOWIĄCE DZIEŁA ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE WPSŁU DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO EWIDENCJI PROWADZONEJ PRZEZ POWIATOWEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW O NIEKŁASOWEJ WARTOŚCI
- ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO EWIDENCJI PROWADZONEJ PRZEZ POWIATOWEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW O NIEKŁASOWEJ WARTOŚCI
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ - 50 m. od granic cmentarza
- GRANICA TERENU ZABYTKOWEGO

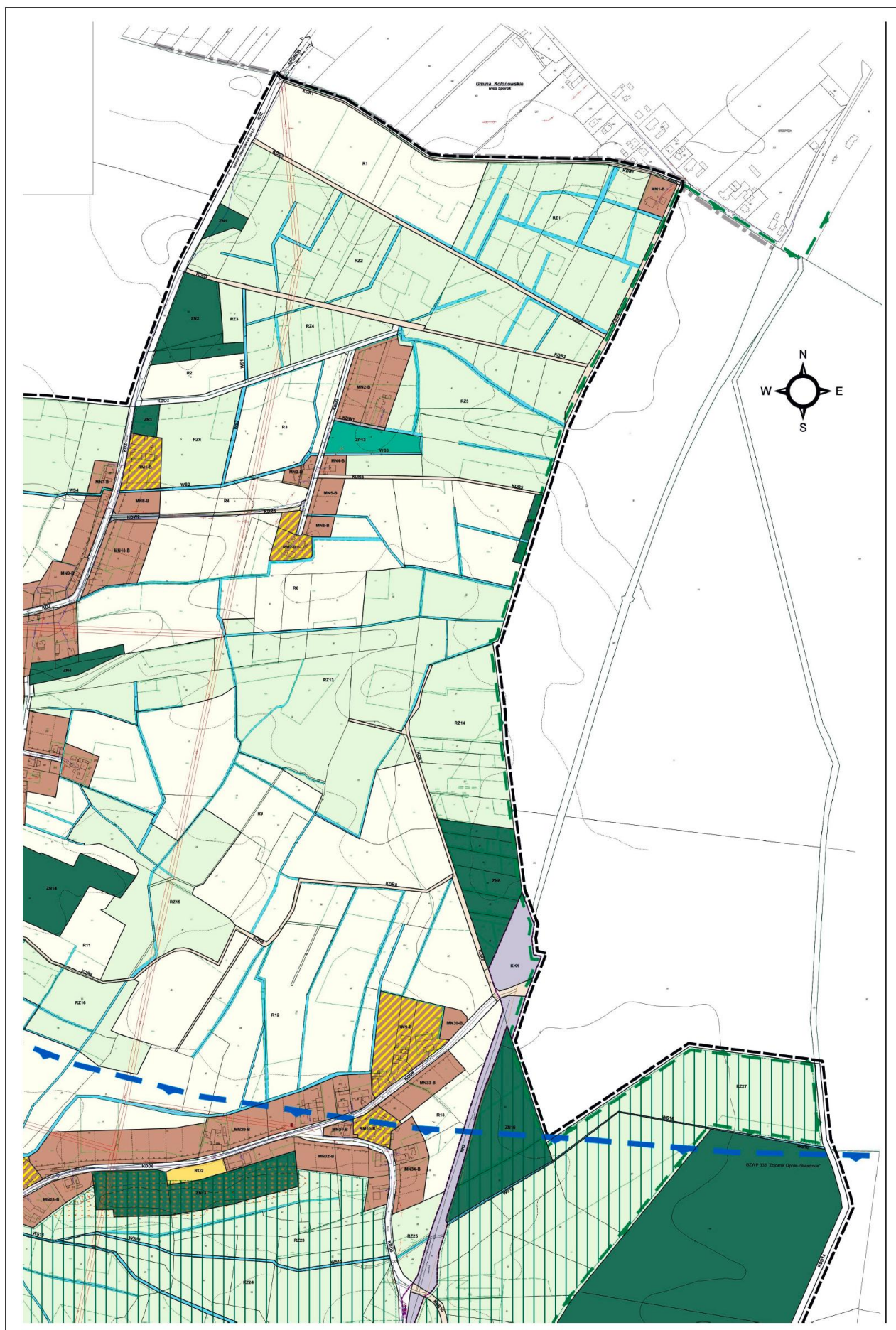
## OZNACZENIA INFORMACYJNE

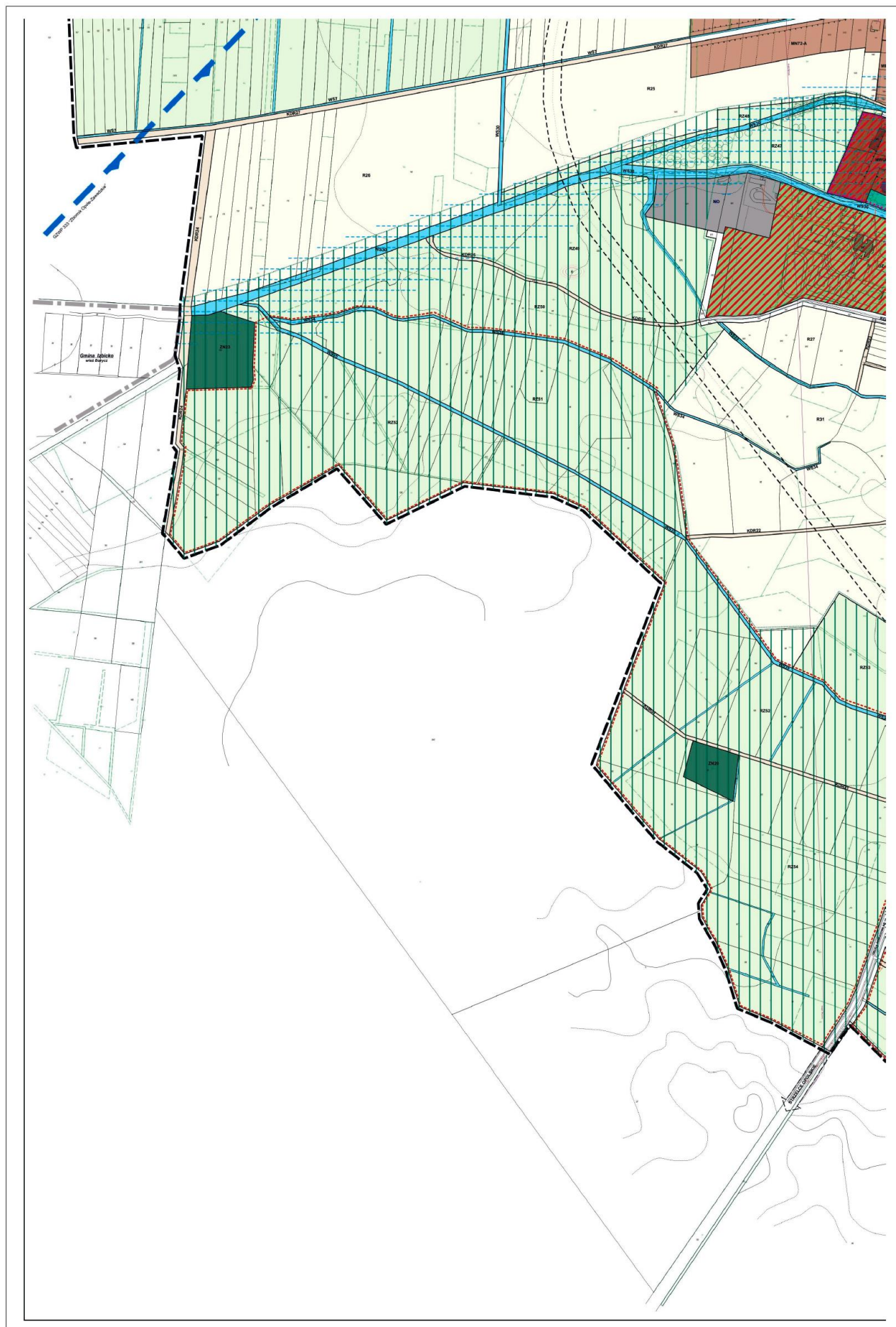
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
- LINIA PROJEKTOWANEGO PODZIAŁU GEODEZYJNEGO - orientacyjna
- DOCELOWA LINIA ROZGRANICZAJĄCA DRÓGI
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 1500 kV
- STACJE TRANSFORMATOROWE - słupowe
- BUDOWLE I URZĄDZENIA KANALIZACJA SANITARNEJ
- MAŁA ELEKTROWNIA WODNA
- SIEĆ WODOCIĄGOWA
- WODY PŁYNĄCE, RÓWNY WIELKOŚCI PODSTAWOWYCH I SZCZEGÓŁOWYCH
- ZADRZEWIENIA
- GRANICA PROJEKTOWANEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO "DOŁINA KALISZAN"
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GÓRNYCH "OPOLSKIE - ZABRODOWE"
- OBSZAR NARAZONY NA NIEBEZPIECZNE POWODZ

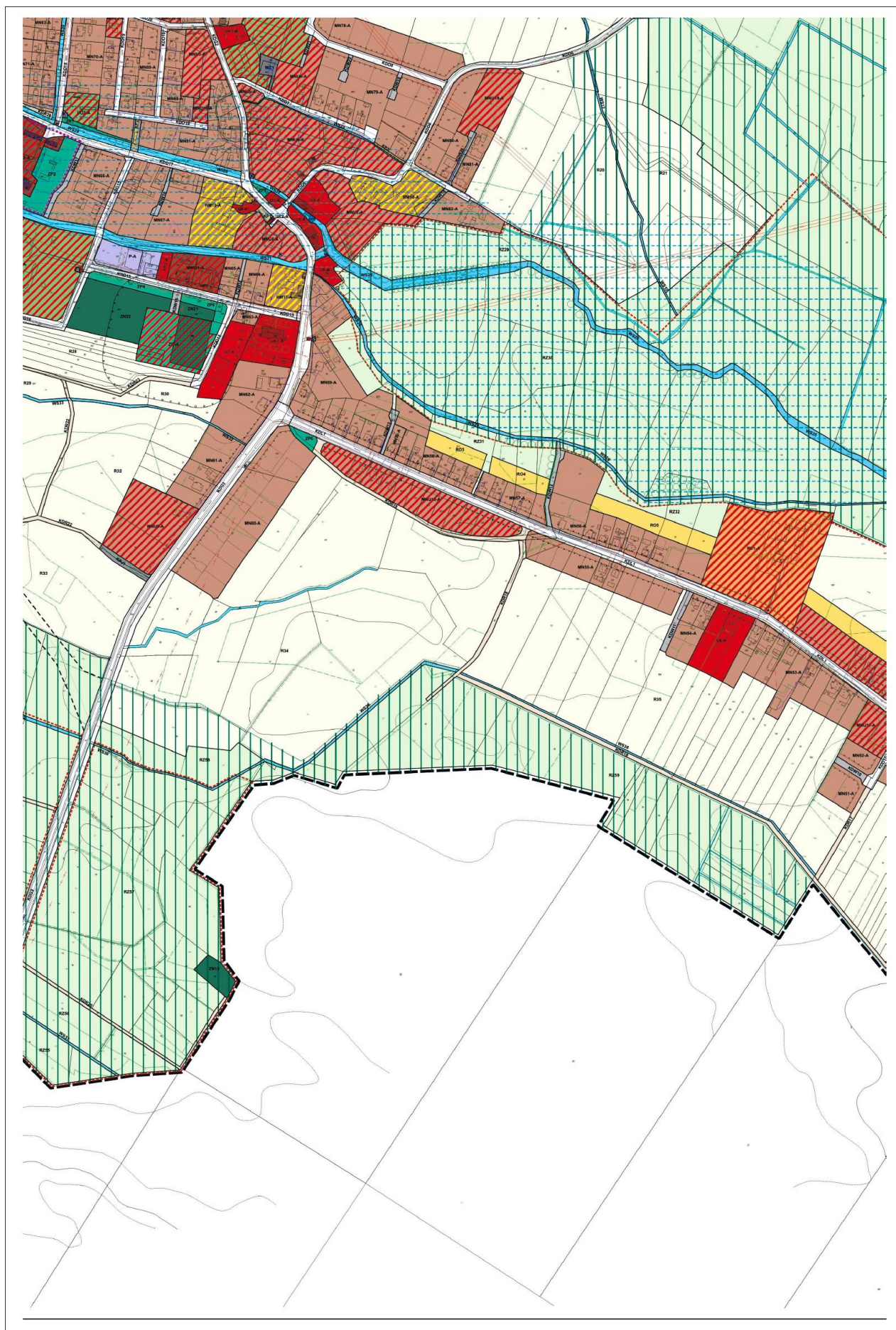
## ANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRZELCE OPOLSKIE WE WSI KADŁUB

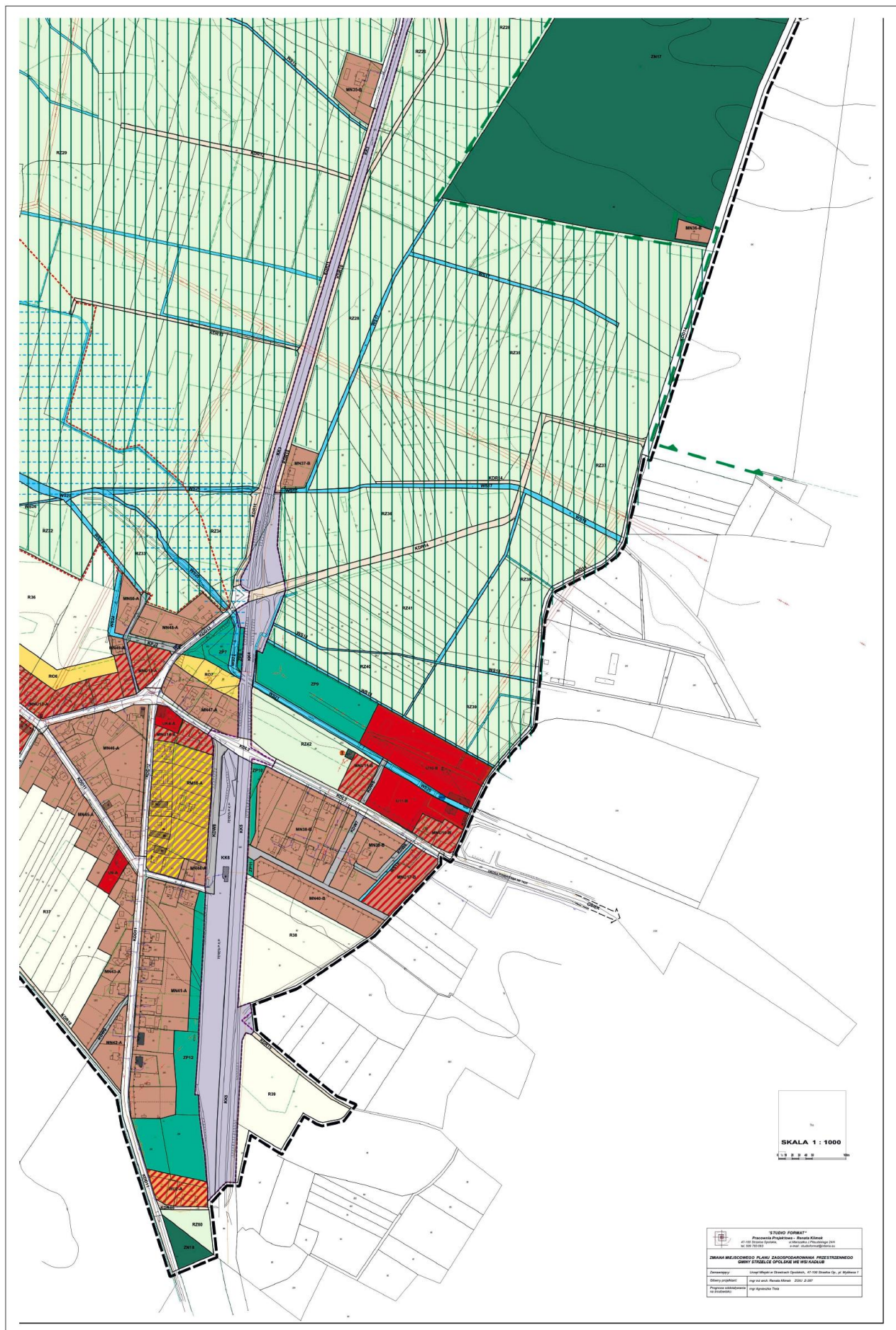
Nr XXIX/216/2012 RADY MIEJSKIEJ w STRZELCACH OPOLSKICH z dnia 19 grudnia 2012r.











Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXIX/216/2012  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia 19 grudnia 2012 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 2012 r. poz. 647), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu "Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Kadłub", złożonych w trybie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz rozstrzygnięciem Burmistrza Strzelec Opolskich z dnia 14 listopada 2012 r. wraz z uzasadnieniem faktycznym i prawnym:

- 1) nie uwzględnia się uwagi, wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 1, dotyczącej dopuszczenia możliwości lokalizacji domków letniskowych o konstrukcji drewnianej na części działki ozn. nr ewid. gruntu 623, obręb Kadłub, oznaczonej symbolem ZP9. Uwagę odrzuca się ze względu na brak zgodności ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie", zgodnie z którym część działki oznaczona na rysunku projektu planu symbolem ZP9 znajduje się poza granicą urbanizacji, na gruntach chronionych, wyłączonych z zabudowy, oznaczonych na rysunku studium symbolem E3 jako obszar korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym, podlegającym szczególnej ochronie;
- 2) nie uwzględnia się uwagi, wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 2, dotyczącej działki ozn. nr ewid. gruntu 1339, obręb Kadłub, polegającej na zmianie przeznaczenia gruntu leśnego, oznaczonego w ewidencji gruntów jako Ls, na grunt rolny. Uwagę odrzuca się ze względu na brak zgodności ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie", zgodnie z którym działka położona jest na obszarze węzłowym systemu ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym (E1) przeznaczonym do zalesienia;
- 3) nie uwzględnia się częściowo uwagi, wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 3, dotyczącej zmiany przeznaczenia działek ozn. nr ewid. gruntu: 1151/8, 1150/10, 1149/8, obręb Kadłub, z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN na zabudowę mieszkaniową z usługami MNU ze względu na prowadzoną działalność gospodarczą, tj. zakład remontowo-budowlany oraz dotyczącej umożliwienia lokalizacji biura i magazynu w budynku gospodarczym. Uwagę odrzuca się w części dotyczącej zmiany przeznaczenia działek na zabudowę mieszkaniową z usługami MNU, ze względu na istniejącą zabudowę sąsiednią o charakterze jednorodzinnym oraz zasadę kontynuacji funkcji.

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

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

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXIX/216/2012  
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich  
z dnia 19 grudnia 2012 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 2012 r. poz. 647), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), Rada Miejska w Strzelcach Opolskich rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się do realizacji następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz rozbudowy układu komunikacyjnego, należące do zadań własnych gminy, zapisane w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Kadłub:

- 1) budowa gminnych dróg publicznych klasy dojazdowej oraz publicznych ciągów pieszo-jezdných na odcinku o długości ok. 2230 mb;
- 2) rozbudowa sieci energetycznej oświetlenia drogowego dróg gminnych na odcinku o długości ok. 1900 mb;
- 3) rozbudowa wodociągu komunalnego zapewniająca obsługę projektowanych terenów wskazanych do zabudowy na odcinku o długości ok. 1900 mb.

**§ 2.** Koszt realizacji zadań wskazanych w § 1 będzie zależny od zastosowanych technologii oraz uwarunkowań zewnętrznych zaistniałych w trakcie realizacji zadania. Zostanie on ustalony w drodze przetargu publicznego.

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

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