



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 7 marca 2014 r.

Poz. 649

UCHWAŁA NR XXXIV/201/2014 RADY GMINY MURÓW

z dnia 31 stycznia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Budkowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Murów stwierdza, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń obowiązującej „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murów”, przyjętej uchwałą Nr VIII/55/2011 Rady Gminy Murów z dnia 30 czerwca 2011 r. i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Budkowice.

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- I. Ustalenia ogólne.
- II. Ustalenia szczegółowe dla całego obszaru objętego planem.
- III. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy.
- IV. Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni i wód.
- V. Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury i komunikacji.
- VI. Ustalenia końcowe.

Rozdział 1 USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Budkowice, zwany dalej planem, obejmuje część obszaru wsi Stare Budkowice o powierzchni 383,2 ha, określoną w uchwale Nr XX/128/2012 Rady Gminy Murów z dnia 27 września 2012 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XV/96/2012 Rady Gminy Murów z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Budkowice.

§ 2. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Budkowice (zwany dalej w skrócie „planem”), składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały, wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Budkowice;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3.1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) trasy ścieżek pieszo-rowerowych;
- 5) strefa sanitarna;
- 6) ustalenia konserwatorskie:
 - a) obiekty objęte ochroną w planie, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, za wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
 - b) strefa ochrony konserwatorskiej,
 - c) strefa obserwacji archeologicznej;
- 7) tereny zabudowy:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - d) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - e) U – tereny zabudowy usługowej,
 - f) UUP – tereny usług użyteczności publicznej,
 - g) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - h) US – tereny usług sportu i rekreacji,
 - i) ZU – tereny obsługi gospodarki leśnej;
- 8) tereny zieleni i wód:
 - a) R – tereny rolnicze,
 - b) RR – tereny stawów rybnych,
 - c) ZL – tereny lasów,
 - d) ZLp – tereny zalesień,
 - e) Z – tereny zieleni,
 - f) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - g) ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
 - h) ZC – tereny cmentarzy,
 - i) WSZ – tereny wód powierzchniowych z otuliną biologiczną,
 - j) R-ZL – tereny rekultywacji;
- 9) tereny infrastruktury i komunikacji:
 - a) ITW – tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę,
 - b) KDZ – tereny dróg publicznych klasy Z,
 - c) KDL – tereny dróg publicznych klasy L,
 - d) KDD – tereny dróg publicznych klasy D,
 - e) KDX – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,
 - f) KD – tereny dróg publicznych,
 - g) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - h) KSP – tereny parkingów;

10) infrastruktura techniczna:

- a) napowietrzne linie elektroenergetyczne SN,
- b) kablowe linie elektroenergetyczne SN,
- c) stacje transformatorowe,
- d) gazociąg Ø500,
- e) wodociągi,
- f) projektowane kolektory kanalizacji sanitarnej,
- g) ujęcia wody.

2. Na rysunku planu zamieszcza się elementy informacyjne, niebędące ustaleniami planu, w tym wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granica gminy;
- 2) rzeka Budkowiczanka z głównymi dopływami;
- 3) stanowiska archeologiczne;
- 4) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 5) obszary zagrożone podtopieniami.

§ 4. Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Budkowice w granicach określonych niniejszą uchwałą;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem identyfikującym;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć sposób użytkowania, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania działki (na terenach z zakazem zabudowy) lub działki budowlanej (na terenach zabudowy), określone jako przeznaczenie uzupełniające.
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć sposób użytkowania działki budowlanej, stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego terenu;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego w ramach działki (na terenach z zakazem zabudowy) lub działki budowlanej (na terenach zabudowy);
- 7) zagospodarowaniu towarzyszącym – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, dopuszczalnego i uzupełniającego, w szczególności takie jak: drogi wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, dojścia i dojazdy, place, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej lub towarzysząca zieleń urządzona;
- 8) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana frontowa budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, w tym również w kierunku linii rozgraniczającej ulicy. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego;
- 10) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych nieprzekraczającym 10°;
- 11) usługach użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć usługi administracji publicznej, bezpieczeństwa i porządku publicznego, opieki zdrowotnej i socjalnej, oświaty, wychowania, kultury, kultu religijnego, pośrednictwa finansowego i ubezpieczeniowego, usługi pomocnicze w stosunku do pośrednictwa finansowego, usługi pocztowe a także biura;

- 12) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć usługi związane z budownictwem, transportem, magazynowaniem, handlem hurtowym, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych i motocykli oraz techniczne usługi publiczne z zakresu: transportu, gospodarki wodnej i kanalizacji, gospodarki odpadami, utrzymania czystości i porządku, cmentarnictwa;
- 13) usługach – należy przez to rozumieć każdy rodzaj działalności zarówno komercyjnej jak i publicznej zaliczany w świetle przepisów do usług, z których, dla potrzeb niniejszego planu wyróżniamy:
 - a) usługi użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć usługi administracji publicznej, bezpieczeństwa i porządku publicznego, opieki zdrowotnej i socjalnej, oświaty, wychowania, kultury, kultu religijnego, pośrednictwa finansowego i ubezpieczeniowego, usługi pomocnicze w stosunku do pośrednictwa finansowego, usługi pocztowe a także biura,
 - b) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi oraz rzemiosło, za wyjątkiem usług związanych z budownictwem, transportem, magazynowaniem, handlem hurtowym, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych oraz technicznych usług komunalnych z zakresu: transportu, gospodarki wodnej i kanalizacji, gospodarki odpadami, utrzymania czystości i porządku oraz cmentarnictwa, niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem, do którego właściciel posiada tytuł prawny,
 - c) usługi drobne – należy przez to rozumieć nieuciążliwą działalność usługową prowadzoną w lokalach o powierzchni nieprzekraczającej 50 m², przy zatrudnieniu nieprzekraczającym 3 osoby, w szczególności taką jak: fryzjerstwo, zegarmistrzostwo, jubilerstwo, fotografika, krawiectwo itp.;
- 14) reklamie – należy przez to rozumieć informacje wizualną polecającą towary lub usługi, a także szyldy i tablice informacyjne podmiotów gospodarczych;
- 15) reklamie wolnostojącej – należy przez to rozumieć samodzielny obiekt posadowiony na terenie, przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 16) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę, o powierzchni reklamowej przekraczającej 5 m², lub wysokości przekraczającej 5 m;
- 17) szyldach – należy przez to rozumieć tablice zawierające w treści wyłącznie: oznaczenie przedsiębiorcy, znaki firmowe, dane adresowe i określenie przedmiotu wykonywanej działalności, lokalizowane w obrębie nieruchomości stanowiącej siedzibę podmiotu;
- 18) urządzeniach sportowych i rekreacyjnych - należy przez to rozumieć budowle niebędące budynkami służące uprawianiu sportu i rekreacji, w szczególności boiska i place zabaw wraz z wyposażeniem;
- 19) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia, o docelowej wysokości nie mniejszej niż 5 m, z gęstym poszyciem, złożone z gatunków odpornych na zanieczyszczenia oraz złożonych, w co najmniej w 50% z gatunków zimozielonych, oddzielające tereny uciążliwe od terenów wymagających ochrony przed uciążliwościami;
- 20) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zespoły zieleni w postaci drzew, krzewów i zieleni niskiej, ukształtowane w sposób zaplanowany, wraz z obiektami małej architektury, urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi, ciągami pieszymi i rowerowymi;
- 21) zabudowie istniejącej lub budynku istniejącym – należy przez to rozumieć odpowiednio: zabudowę lub budynek o przeznaczeniu lub gabarytach istniejących na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 22) wysokości obiektów budowlanych – należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami.

Rozdział 2

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na terenach zabudowy, o których mowa w rozdziale III, dopuszcza się lokalizowanie parkingów, dróg wewnętrznych, małej architektury, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej.

2. Zakaz lokalizowania:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- 2) nowych zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia awarii w rozumieniu art. 248 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska;
- 3) elementów wysokościowych takich jak: linie energetyczne oraz stacje bazowe telefonii komórkowej poza terenami zabudowy, o których mowa w rozdziale III.

3. Dopuszcza się w całym obszarze planu realizację obiektów małej architektury w powiązaniu ze ścieżkami pieszymi i rowerowymi.

4. Ustala się, iż maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami, nie może przekroczyć o więcej niż 3 m maksymalnej wysokości budynków, o której mowa w ustaleniach szczegółowych rozdziału III.

5. Ogólne zasady lokalizowania zabudowy:

- 1) nakaz sytuowania budynków prostopadle lub równolegle w stosunku do przyległej drogi, lub w stosunku do granic działki, albo bezpośrednio sąsiadującej zabudowy, jeżeli wynika to z sąsiedztwa;
- 2) w obrębie terenów, dla których nie określono na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych, w szczególności art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 3) dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających drogi, lokalizowanie urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 4) w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz lokalizowania budynków w granicy działek stanowiących wydzielone drogi i dojazdy niewskazane na rysunku planu – minimalna odległość sytuowania zabudowy od takiej działki wynosi 3 m;
- 6) wszelkie działania w obrębie pasa drogowego wymagają uzyskania warunków i zgody odpowiedniego Zarządcy Drogi, w zakresie i na zasadach określonych w przepisach z zakresu dróg publicznych.

6. Ustalenia dla zabudowy istniejącej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 2) dopuszcza się przebudowę nieprowadzącą do zwiększenia kubatury budynków zlokalizowanych na terenach zieleni;
- 3) dopuszcza się przebudowę części obiektów budowlanych zlokalizowanych w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, pod warunkiem utrzymania obrysu budynku - warunek utrzymania obrysu budynku nie obowiązuje dla inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku;
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w niniejszym planie, o nie więcej niż 10%, w celu podwyższenia standardu użytkowego lub dostosowania do obowiązujących przepisów, przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach planu;
- 5) dopuszcza się roboty budowlane związane z utrzymaniem budynków w należyтым stanie technicznym z zachowaniem dotychczasowych parametrów budynku oraz geometrii dachu.

7. Zasady kształtowania ładu przestrzennego w zakresie harmonii wizualnej:

- 1) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków mieszkalnych i usługowych: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych;
- 2) zakaz stosowania przęseł ogrodzeń z prefabrykatów betonowych lub blach od strony publicznych dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdných;

- 3) dopuszcza się dachy spadziste wyłącznie jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) niezależnie od ustaleń szczegółowych rozdziału III, dopuszcza się realizacje dachów jednospadowych w budynkach usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przy czym kąt nachylenia połaci winien zawierać się w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych rozdziału III;
- 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej ustala się nakaz stosowania jako pokrycia dachów innych niż płaskie: dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, strzechy lub gontu drewnianego.

8. Zasady lokalizowania reklam:

- 1) zasady umieszczania reklam wolno stojących:
 - a) zakaz lokalizowania wielkoformatowych reklam wolno stojących,
 - b) zakaz lokalizowania wolno stojących reklam na terenach zieleni i wód, o których mowa w rozdziale IV, oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oznaczonych symbolem ...MN1, ...MN2 oraz ...RM, z dopuszczeniem tablic informacyjnych z zakresu informacji gminnej, turystycznej i przyrodniczej, o powierzchni nie większej niż 1,5 m²;
- 2) zasady umieszczania reklam lokalizowanych na budynkach lub ogrodzeniach:
 - a) zakaz lokalizowania reklam o powierzchni większej niż 1,5 m², na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oznaczonych symbolem ...MN1, ...MN2 oraz RM,
 - b) zakaz lokalizowania reklam wielkoformatowych;

9. W obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

10. Jako tereny ogólnodostępnych przestrzeni publicznych należy traktować:

- 1) tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem 01US, 02US oraz 03US;
- 2) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 01ZP;
- 3) teren parkingu oznaczony symbolem 01KSP;
- 4) teren placu publicznego oznaczony symbolem 01KD;
- 5) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem ...KDZ, ...KDL, ...KDD;
- 6) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných oznaczone symbolem ...KDX.

11. Ustalenia szczegółowe w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 10, zawarto w rozdziałach III, IV i V niniejszej uchwały.

§ 6. Zasady ochrony środowiska oraz sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony przyrody.

1. Cały obszar objęty planem zawiera się w granicach Stobrawskiego Parku Krajobrazowego ustanowionego rozporządzeniem Wojewody Opolskiego nr 0151/P/19/06 z dnia 8 maja 2006 r. w związku z czym podlega ustaleniom tego rozporządzenia oraz rozporządzenia Wojewody Opolskiego nr 0151/P/8/07 z dnia 19 stycznia 2007r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Stobrawskiego Parku Krajobrazowego.

2. Zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania struktur zatrzymujących wodę tj: zbiorników wodnych, starorzeczy, obszarów wodno-błotnych, podpiętrzeń oraz młynówek.

3. Zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego albo budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

4. W zakresie określenia dopuszczalnych poziomów hałasu ustala się następujące rodzaje terenów, o których mowa w art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska:

- 1) tereny oznaczone symbolem od 01MN1 do 36MN1 oraz 01MN2 do 13MN2 należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) tereny oznaczone symbolami 01MW należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) tereny oznaczone symbolem od 01RM do 35RM należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) tereny oznaczone symbolem od 01MNU do 05MNU należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 5) tereny oznaczone symbolem od 01UUP do 03UUP należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) tereny oznaczone symbolem od 01US do 03US, należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

5. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania składowisk odpadów na całym obszarze objętym planem;
- 2) zakaz lokalizowania działalności z zakresu zbierania, odzysku lub unieszkodliwiania wszelkich odpadów wytworzonych poza terenem;
- 3) zakaz wykorzystywania odpadów do zmian ukształtowania terenu.

6. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz chowu i hodowli zwierząt gospodarskich w ilości:

- 1) powyżej 20 DJP – na terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem: od 20RM do 29RM, 31RM, 32RM i 35RM;
- 2) powyżej 10 DJP – na terenach zabudowy zagrodowej, niewymienionych w pkt 1, za wyjątkiem 01RM;
- 3) powyżej 4 DJP – na terenach zabudowy niewymienionych w pkt 1 i pkt 2.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- 1) kościół parafialny p.w. Św. Rocha – nr rejestru 637/59;
- 2) wszystkie prace inwestycyjne w obrębie obiektu, o którym mowa w pkt 1, należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne tj. ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w szczególności art. 25.

2. Dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków dla wsi Stare Budkowice ustala się:

- 1) nakaz zachowania cech stylowych obiektów oraz budynków, w szczególności:
 - a) gabarytów i proporcji obiektów,
 - b) kompozycji elewacji w tym: ilości osi okiennych, poziomych i pionowych podziałów elewacji lub osiowego układu budynku,
 - c) kształtów, spadków, rodzaju i kolorystyki pokrycia dachów, w tym wzorów z kolorowych dachówek,
 - d) elementów wystroju architektonicznego, detalu i dekoracji,
 - e) rodzaju wykończenia elewacji, w szczególności elewacji ceglanych,
 - f) stolarki okiennej i drzwiowej – materiał, kształt, wielkość i podziały z historycznym detalem;
- 2) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych oraz harmonijnej kolorystyki w ramach budynku, w nawiązaniu do części historycznej;
- 3) zakaz wykonywania tynków oraz ocieplenia niszczącego lub przysłaniającego detale architektoniczne oraz ceglane elewacje;
- 4) dopuszcza się zmiany funkcji budynków oraz prace związane z przebudową wewnątrz przy zachowaniu ustaleń pkt 1.

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku planu symbolem A-1, obejmującą zespół cmentarza parafialnego przy kościele p.w. Św. Rocha, w obrębie terenu oznaczonego symbolem 01ZC, zgodnie z rysunkiem planu i ustala się:

- 1) nakaz utrzymania historycznego układu cmentarza oraz zabytkowych nagrobków i elementów wyposażenia;

- 2) nakaz zachowania starodrzewu, z dopuszczeniem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych oraz usunięcia drzew zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia;
- 3) zakaz lokalizowania:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) reklam, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem cmentarza.
 4. Ustala się strefy obserwacji archeologicznej dla ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 1:
 - 1) W obrębie obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu:
 - a) stanowisko nr 5 – średniowieczny ślad osadniczy,
 - b) stanowisko nr 6 – średniowieczny ślad osadniczy,
 - 2) ochroną obejmuje się obszar w promieniu 20 m od centrum stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 1;
 - 3) wszelkie działania w obrębie strefy obserwacji archeologicznej należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne tj. ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w szczególności art. 31.

§ 8. Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W obrębie obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu art. 101 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustala się wydzielanie działek budowlanych prostopadłe w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi z tolerancją $\pm 10^\circ$, lub równoległe do działek bezpośrednio sąsiadujących jeśli wynika to ze struktury istniejącego podziału.

3. Jeśli ustalenia szczegółowe rozdziału III nie określają inaczej, obowiązują minimalne parametry wydzielanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia – 20 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu – 4 m.

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

1. W zagospodarowaniu terenów położonych w pięćdziesięciometrowej strefie sanitarnej, wskazanej na rysunku planu, ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) nowych budynków zabudowy mieszkaniowej,
- 2) działalności z zakresu gastronomii oraz produkcji żywności;
- 3) działalności z zakresu magazynowania żywności.

2. W zagospodarowaniu terenów położonych w stu pięćdziesięciometrowej strefie sanitarnej, wskazanej na rysunku planu, ustala się zakaz lokalizacji studni dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu jako „obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi” związane z wezbrzeniami rzeki Budkowiczanki i jej dopływów, ustala się:

- 1) zakaz podpiwniczania budynków lub odpowiednie zabezpieczenie piwnic;
- 2) nakaz sytuowania parteru budynków mieszkalnych i usługowych nie mniej niż 0,6 m nad poziomem bezpośrednio przyległego terenu.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe.

1. Dopuszcza się w całym obszarze objętym planem realizację ścieżek pieszych i rowerowych.

2. Nakaz zaspokajania potrzeb parkingowych związanych z przedsięwzięciem w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane.

3. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej – 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie;
- 2) dla zabudowy wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie, w tym nie mniej niż 50% jako miejsca postojowe ogólnodostępne;
- 3) dla usług handlu detalicznego – 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 5) dla usług turystyki – 1 miejsce postojowe na każdy pokój, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 4 zatrudnionych na jednej zmianie;
- 6) dla powierzchni biurowych, usług pocztowych, finansowych, administracyjnych i usług zdrowia – 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 7) dla pozostałych usług, z wyłączeniem usług oświaty, kultury, kultu religijnego oraz sportu i rekreacji – 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 8) dla zabudowy produkcyjnej – 2 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych na jednej zmianie;

4. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych, o których mowa w ust. 3, w formie parkingów terenowych lub parkingów podziemnych;

5. Obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z przyległych dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo-jezdnych lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne lub inne, dopuszczone prawem, formy przejazdu.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się w całym obszarze planu realizację budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

2. Na terenach zabudowy ustala się nakaz lokalizowania sieci uzbrojenia w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, lub pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi drogi, ulice i ciągi pieszo-jezdne, z dopuszczeniem odstępstwa wynikającego z przesłanek technicznych bądź ekonomicznych, z zastrzeżeniem § 5 ust. 5 pkt 2 i pkt 6.

3. W przypadku braku możliwości uzyskania szerokości pasa drogowego, o której mowa w art. 7 ust. 1 oraz art. 8 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, dopuszcza się zachowanie istniejącego pasa drogowego.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z istniejącej i realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w obrębie wszystkich terenów;
- 3) wskazana realizacja sieci niskiego i średniego napięcia jako infrastruktury podziemnej.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez sieć wodociągową z ujęć zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 01ITW;
- 2) zaopatrzenie terenów zabudowy z sieci wodociągowej z dopuszczeniem ujęć indywidualnych w przypadku braku możliwości wykonania przyłącza do sieci;
- 3) sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej;
- 4) nakaz zapewnienia właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej.

6. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i przemysłowych ustala się:

- 1) sukcesywną rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej, obejmującej wszystkie tereny zabudowy w obszarze ujętym w aglomeracji, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Murowie;

- 2) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych w systemie rozdzielczym;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, okresowo opróżnianych, z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków, zgodnie art. 5 ustawy z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 4) w przypadku braku możliwości przyłączenia budynku do kanalizacji dopuszcza się oczyszczanie ścieków bytowych w przydomowych oczyszczalniach ścieków;
- 5) dopuszcza się odprowadzanie oczyszczonych ścieków przemysłowych do wód powierzchniowych, ziemi lub kanalizacji.

7. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się sukcesywną rozbudowę kanalizacji deszczowej, w tym rowów odwadniających obejmującej tereny dróg i ulic publicznych.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zasilanie w gaz ziemny z realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem sieci średnio- lub niskoprężnej w oparciu o stację redukcyjno-pomiarową, zaopatrywaną bezpośrednio z gazociągu wysokoprężnego Ø500 relacji Opole-Kluczbork;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną do celów grzewczych ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych bądź grupowych ekologicznych systemów grzewczych;
- 2) dopuszcza się zastosowanie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych opartych o:
 - a) spalanie paliw w urządzeniach o efektywności energetycznej przekraczającej 80%,
 - b) systemy grzewcze zasilane energią elektryczną,
 - c) systemy grzewcze z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem energii wiatrowej i biogazu.

§ 12. Dla wszystkich terenów w obszarze planu ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 25%.

§ 13.1. Ustalenia ogólne zawarte w § 5 do § 11 są obowiązujące, o ile w ustaleniach szczegółowych rozdziałów III, IV i V nie zapisano inaczej.

2. Parametry określone w ustaleniach szczegółowych rozdziału III odnoszą się do działek budowlanych, o ile jednoznacznie nie określono inaczej.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ZABUDOWY

§ 14. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od 01MN1 do 36MN1, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) zagospodarowanie towarzyszące.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się zabudowę jednorodziną wyłącznie w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług – 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem 08MN1, 09MN1, od 14MN1 do 18MN1, od 22MN1 do 30MN1, 32MN1, 33MN1 oraz 36MN1 dopuszcza się usługi jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego lub budynki wolnostojące;

- 4) na terenach, niewymienionych w pkt 3, dopuszcza się usługi wyłącznie wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy wolnostojących budynków usługowych, o których mowa w pkt 3 – 60 m²;
 - 6) dopuszcza się nie więcej niż 2 budynki z zakresu zagospodarowania towarzyszącego w obrębie działki budowlanej;
 - 7) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:
 - a) 700 m² – na terenach oznaczonych symbolem 26MN1 i 27MN1,
 - b) 1000 m² – na terenach oznaczonych symbolem 13MN1 oraz od 31MN1 do 36MN1,
 - c) 800 m² – na terenach nie wymienionych w lit. a i lit. b;
 - 8) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 2 m, 3 m, 4 m, 6 m, 8 m, 10 m lub 12 m, od linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdných, dróg wewnętrznych lub innych terenów;
 - 9) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust. 2;
 - 10) dla strefy obserwacji archeologicznej na terenie oznaczonym symbolem 22MN1 obowiązują ustalenia § 7 ust. 4.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy:
 - a) 0,40 – na terenach oznaczonych symbolem 26MN1 i 27MN1,
 - b) 0,30 – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN1 do 13MN1, od 15MN1 do 25MN1, oraz od 28MN1 do 30MN1,
 - c) 0,25 – na terenach oznaczonych symbolem 14MN1 oraz od 31MN1 do 36MN1;
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) od 0,1 do 1,0 – na terenach oznaczonych symbolem 26MN1 i 27MN1,
 - b) od 0,1 do 0,5 – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN1 do 13MN1, od 15MN1 do 25MN1, oraz od 28MN1 do 30MN1,
 - c) od 0,1 do 0,4 – na terenach oznaczonych symbolem 14MN1 oraz od 31MN1 do 36MN1;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 30% – na terenach oznaczonych symbolem 26MN1 i 27MN1,
 - b) 35% – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN1 do 13MN1, od 15MN1 do 25MN1, oraz od 28MN1 do 30MN1,
 - c) 50% – na terenach oznaczonych symbolem 14MN1 oraz od 31MN1 do 36MN1;
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 3 – 9,0 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 3 – 2, w tym użytkowe poddasze;
 - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 5,5 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;
 - 4) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
 - a) 700 m² – na terenach oznaczonych symbolem 26MN1 i 27MN1,

- b) 800 m² – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN1 do 13MN1, od 15MN1 do 25MN1, oraz od 28MN1 do 30MN1,
 - c) 1000 m² – na terenach oznaczonych symbolem 14MN1 oraz od 31MN1 do 36MN1;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki;
- a) 16 m – na terenach oznaczonych symbolem 26MN1 i 27MN1,
 - b) 20 m – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN1 do 13MN1, od 15MN1 do 25MN1, oraz od 28MN1 do 30MN1,
 - c) 22 m – na terenach oznaczonych symbolem 14MN1 oraz od 31MN1 do 36MN1;
- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – 6 m.

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od 01MN2 do 13MN2, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) zagospodarowanie towarzyszące.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się zabudowę jednorodziną wyłącznie w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług – 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się usługi jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego lub budynki wolnostojące;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy wolnostojących budynków usługowych – 120 m²;
- 5) dopuszcza się nie więcej niż 2 budynki z zakresu zagospodarowania towarzyszącego w obrębie działki budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:
 - a) 800 m² – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN2 do 11MN2,
 - b) 700 m² – na terenach oznaczonych symbolem 12MN2 i 13MN2;
- 7) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 3 m, 4 m, 6 m lub 8 m, od linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdných lub dróg wewnętrznych;
- 8) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy:
 - a) 0,35 – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN2 do 11MN2,
 - b) 0,45 – na terenach oznaczonych symbolem 12MN2 i 13MN2;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) od 0,1 do 0,7 – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN2 do 11MN2,
 - b) od 0,1 do 1,0 – na terenach oznaczonych symbolem 12MN2 i 13MN2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 3 – 10 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 3 – 2, w tym użytkowe poddasze;
- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 5,5 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;
- 4) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
 - a) 800 m² – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN2 do 11MN2,
 - b) 700 m² – na terenach oznaczonych symbolem 12MN2 i 13MN2;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki;
 - a) 20 m – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN2 do 11MN2,
 - b) 18 m – na terenach oznaczonych symbolem 12MN2 i 13MN2;
- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – 6 m.

§ 16. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem 01MW, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi użyteczności publicznej;
- 3) uzupełniające:
 - a) usługi handlu,
 - b) usługi gastronomii,
 - c) usługi drobne,
 - d) urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - e) zagospodarowanie towarzyszące.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizowania nowych budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 2500 m²;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 13KDD oraz 03KDL;
- 4) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,3;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego nie może przekroczyć wysokości budynków istniejących, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustalenie pkt 1 nie dotyczy budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 5,5 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;
 - c) dachy dwu- lub czterospadaowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°.

§ 17. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami od 01RM do 35RM, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) zagospodarowanie towarzyszące.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się zabudowę jednorodziną wyłącznie w formie zabudowy wolno stojącej;
- 2) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług – 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się usługi jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, lub budynki wolnostojące;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy wolnostojących budynków usługowych – 120 m²;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1200 m²;
- 6) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 4 m, 5 m, 6 m, 8 m, 10 m lub 15 m od linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdných, dróg wewnętrznych lub innych terenów;
- 7) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 2.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,4;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym użytkowe poddasze;
- 3) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25 m;
- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – 6 m.

§ 18. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolami od 01MNU do 05MNU, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) usługi użyteczności publicznej,
- c) usługi handlu,
- d) usługi gastronomii,
- e) usługi turystyczne;

2) uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe,
- b) zagospodarowanie towarzyszące.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się zabudowę jednorodziną wyłącznie w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się nie więcej niż 2 budynki z zakresu zagospodarowania towarzyszącego w obrębie działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:
 - a) 1000 m² – na terenach oznaczonych symbolem 01MNU i 03MNU,
 - b) 800 m² – na terenie oznaczonym symbolem 02MNU,
 - c) 700 m² – na terenach oznaczonych symbolem 04MNU i 05MNU;
- 4) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) 01MNU:
 - 6 m od linii rozgraniczającej drogi 02KDZ,
 - 8 m od linii rozgraniczającej drogi 14KDD,
 - b) 03MNU – 4 m od linii rozgraniczającej drogi 03KDL;
- 5) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,5;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) 10 m – na terenach oznaczonych symbolem od 01MNU do 03MNU,
 - b) 12 m – na terenach oznaczonych symbolem 04MNU i 05MNU;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) 2 – na terenach oznaczonych symbolem od 01MNU do 03MNU,
 - b) 3 – na terenach oznaczonych symbolem 04MNU i 05MNU;

- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się:
- maksymalna wysokość budynków – 5,5 m,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;
- 4) dachy:
- na terenach oznaczonych symbolem od 01MNU do 03MNU:
 - symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - na budynkach usługowych dopuszcza się dachy płaskie,
 - na terenach oznaczonych symbolem 04MNU i 05MNU dachy płaskie lub symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego, z zastrzeżeniem pkt 6:
- 300 m² – na terenach oznaczonych symbolem od 01MNU do 03MNU,
 - 400 m² – na terenach oznaczonych symbolem 04MNU i 05MNU;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy wolnostojących budynków usługowych z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – 60 m².

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielonej działki:
- 1000 m² – na terenach oznaczonych symbolem 01MNU i 03MNU,
 - 800 m² – na terenach oznaczonych symbolem 02MNU,
 - 700 m² – na terenach oznaczonych symbolem 04MNU i 05MNU;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki:
- 22 m – na terenach oznaczonych symbolem 01MNU, 03MNU,
 - 20 m – na terenach oznaczonych symbolem 02MNU,
 - 18 m – na terenach oznaczonych symbolem 04MNU i 05MNU;
- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej
- 4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – 6 m.

§ 19. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami od 01U1 do 06U1, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie:

- podstawowe – usługi nieuciążliwe;
- dopuszczalne na terenach oznaczonych symbolem 02U1, 04U1 i 05U1 – mieszkania w budynkach istniejących;
- uzupełniające:
 - mieszkania wbudowane w budynek usługowy,
 - zagospodarowanie towarzyszące.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- maksymalny udział powierzchni użytkowej mieszkań, o których mowa w ust. 1 pkt 3 lit. a – 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2;
- dopuszcza się nie więcej niż 1 budynek z zakresu zagospodarowania towarzyszącego w obrębie działki budowlanej;
- minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:
 - 1200 m² – na terenach oznaczonych symbolem 01U1, 02U1, 03U1, 06U1,

- b) 1000 m² – na terenach oznaczonych symbolem 04U1,
 - c) 700 m² – na terenie oznaczonym symbolem 05U1;
- 4) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 4 m, 5 m, 6 m, 8 m lub 10 m od linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych lub innych terenów;
- 5) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy:

- a) 0,4 – na terenie oznaczonym symbolem 01U1,
- b) 0,6 – na terenach oznaczonych symbolem 02U1, 03U1, 04U1, 06U1,
- c) 0,8 – na terenie oznaczonym symbolem 05U1;

2) intensywność zabudowy:

- a) od 0,2 do 0,8 – na terenach oznaczonych symbolem 01U1, 03U1, 06U1,
- b) od 0,2 do 1,5 – na terenach oznaczonych symbolem 02U1, 04U1,
- c) od 0,2 do 2,0 – na terenie oznaczonym symbolem 05U1;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) 30% – na terenach oznaczonych symbolem 01U1,
- b) 15% – na terenach oznaczonych symbolem 02U1, 03U1, 04U1, 06U1,
- c) 10% – na terenie oznaczonym symbolem 05U1.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 3:

- a) 10 m – na terenach oznaczonych symbolem 01U1, 03U1, 06U1,
- b) 12 m – na terenach oznaczonych symbolem 02U1, 04U1, 05U1;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 3:

- a) 2 – na terenach oznaczonych symbolem 01U1, 03U1, 06U1,
- b) 3 – na terenach oznaczonych symbolem 02U1, 04U1, 05U1;

3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się:

- a) maksymalna wysokość budynków – 5,5 m,
- b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;

4) dachy płaskie lub symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia wydzielonej działki:

- a) 1200 m² – na terenach oznaczonych symbolem 01U1, 02U1, 03U1, 06U1,
- b) 1000 m² – na terenach oznaczonych symbolem 04U1,
- c) 700 m² – na terenie oznaczonym symbolem 05U1;

2) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki:

- a) 30 – na terenach oznaczonych symbolem 01U1, 02U1, 03U1, 06U1,
- b) 25 – na terenie oznaczonym symbolem 04U1,
- c) 20 – na terenach oznaczonych symbolem 05U1;

- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych:
 - a) 8 m – na terenach oznaczonych symbolem 01U1 i 02U1,
 - b) 6 m – na terenach oznaczonych symbolem od 03U1 do 06U1.

§ 20. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczonej symbolem 01U2, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) usługi rozrywki,
- b) usługi sportu i rekreacji,
- c) usługi turystyki;

2) uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe,
- b) zagospodarowanie towarzyszące.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000 m²;
- 2) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 15 m od linii rozgraniczającej drogi 02KDZ,
 - b) 10 m od linii rozgraniczającej drogi 04KDL.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – 9,0 m;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 14,0 m;
- 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2;
- 4) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°,
 - c) łukowe lub inne krzywoliniowe.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej – obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem 02KDZ.

§ 21. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami od 01UUP do 03UUP, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi użyteczności publicznej z zakresu: oświaty, wychowania, kultury, opieki zdrowotnej i socjalnej, administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi sportu i rekreacji,

- b) mieszkania wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego,
- c) zagospodarowanie towarzyszące.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) maksymalny udział powierzchni użytkowej mieszkań – 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;
- 2) ustalenie pkt 1 nie dotyczy budynku plebanii na terenie oznaczonym symbolem 03UUP, dla którego nie ustala się ograniczenia w zakresie udziału powierzchni mieszkalnych;
- 3) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) 01UUP – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 02UUP:
 - 8 m od linii rozgraniczającej drogi 02KDL,
 - 4 m od linii rozgraniczającej drogi 06KDW;
 - c) 03UUP:
 - 4 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDZ, 01KDL i 02KDL,
 - 4 m od linii rozgraniczającej teren 01KD;
- 4) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 2.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,4;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – 14,0 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
- 3) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°,
 - c) łukowe lub inne krzywoliniowe na obiektach sportowych.

§ 22. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjnej oznaczone symbolami od 01P do 08P, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) obiekty produkcyjne,
 - b) składy i magazyny;
- 2) dopuszczalne – usługi z wyłączeniem: usług użyteczności publicznej, usług handlu i gastronomii;
- 3) uzupełniające:
 - a) usługi handlu,
 - b) usługi gastronomii,
 - c) zagospodarowanie towarzyszące.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem 01P oraz od 05P do 08P zakaz lokalizowania działalności z zakresu składowania i przetwarzania:
 - a) materiałów opałowowych,
 - b) materiałów toksycznych i niebezpiecznych,
 - c) materiałów sypkich poza budynkami;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem 01P oraz 05P zakaz lokalizowania działalności z zakresu składowania materiałów budowlanych;
- 4) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 4 m, 6 m, 10 m lub 15 m, od linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub innych terenów;
- 5) ustalenie pkt 4 nie obowiązuje obiektów obsługi stref wjazdu w szczególności portierni;
- 6) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,6;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,05 do 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) 8 m – na terenie oznaczonym symbolem 01P,
 - b) 10 m – na terenach oznaczonych symbolem od 02P do 04P, 06P oraz 07P,
 - c) 15 m – na terenie oznaczonym symbolem 05P,
 - d) 12 m – na terenie oznaczonym symbolem 08P;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, o której mowa w § 5 ust. 4, nie dotyczy urządzeń i budowli lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem od 02P do 08P, których wysokość wynika ze względów technologicznych, w szczególności kominów;
- 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) 2 – na terenach oznaczonych symbolem od 01P do 04P oraz od 06P do 08P,
 - b) 3 – na terenie oznaczonym symbolem 05P;
- 4) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
 - a) 2000 m² – na terenach oznaczonych symbolem od 01P do 04P oraz od 06P do 08P,
 - b) 1000 m² – na terenie oznaczonym symbolem 05P;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki:
 - a) 30 m – na terenach oznaczonych symbolem od 01P do 04P oraz od 06P do 08P,
 - b) 25 m – na terenie oznaczonym symbolem 05P;

- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – 6 m.

§ 23. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami od 01US do 03US, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji,

2) uzupełniające:

- a) usługi turystyki,
- b) usługi gastronomii,
- c) usługi oświaty i wychowania,
- d) zagospodarowanie towarzyszące.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach oznaczonych symbolami;

- a) 01US – 8 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDD lub zgodnie z rysunkiem planu,
- b) 02US – 10 m od linii rozgraniczającej drogi 05KDD i 02KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) 03US:

- 15 m od linii rozgraniczającej drogi 02KDZ,
- 10 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 05WSZ.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy:

- a) 0,5 – na terenie oznaczonym symbolem 01US,
- b) 0,1 – na terenach oznaczonych symbolem 02US i 03US;

2) intensywność zabudowy:

- a) od 0,0 do 0,6 – na terenie oznaczonym symbolem 01US,
- b) od 0,0 do 0,2 – na terenach oznaczonych symbolem 02US i 03US;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków:

- a) 14 m – na terenach oznaczonych symbolem 01US i 03US,
- b) 8 m – na terenie oznaczonym symbolem 02US;

2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:

- a) 17 m – na terenach oznaczonych symbolem 01US i 03US,
- b) 10 m – na terenie oznaczonym symbolem 02US;

3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:

- a) 2 – na terenach oznaczonych symbolem 01US i 03US,
- b) 1 – na terenie oznaczonym symbolem 02US;

4) dachy:

- a) płaskie,
- b) symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°,
- c) łukowe lub inne krzywoliniowe.

§ 24. Wyznacza się teren obsługi gospodarki leśnej oznaczony symbolem 01ZU, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) obiekty obsługi gospodarki leśnej,
- b) usługi administracji związane z gospodarowaniem lasami,
- c) składowanie i magazynowanie materiałów służących gospodarce leśnej,
- d) parkingi dla pojazdów obsługi gospodarki leśnej;

2) uzupełniające:

- a) usługi turystyki,
- b) zagospodarowanie towarzyszące.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,2;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,4;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – 8,0 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2;
- 3) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) na budynkach oraz wiatach o powierzchni dachu przekraczającej 200 m² dopuszcza się dachy płaskie.

Rozdział 4

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ZIELENI I WÓD

§ 25. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone symbolami od 01R do 24R, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – uprawy rolnicze, trwałe użytki zielone;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – stawy rybne, ścieżki piesze i rowerowe;
- 3) zakaz lokalizowania zabudowy;
- 4) dla strefy obserwacji archeologicznej na terenie oznaczonym symbolem 15R obowiązują ustalenia § 7 ust. 4.

§ 26. Wyznacza się teren stawów rybnych oznaczony symbolem 01RR, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – stawy rybne;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy.

§ 27. Wyznacza się tereny lasów oznaczone symbolami od 01ZL do 45ZL, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia służące prowadzeniu gospodarki leśnej, ścieżki piesze i rowerowe oraz powiązane z nimi urządzenia rekreacji ogólnodostępnej;
- 3) dla strefy obserwacji archeologicznej na terenie oznaczonym symbolem 18ZL obowiązują ustalenia § 7 ust. 4.

§ 28. Wyznacza się tereny zalesień oznaczone symbolem od 01ZLp do 27ZLp, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zalesienia;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy oraz obiektów tymczasowych niezwiązanych z gospodarką leśną lub rekreacją ogólnodostępną.

§ 29. Wyznacza się tereny zieleni oznaczone symbolem od 01Z do 03Z, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń, za wyjątkiem cmentarzy i ogrodów działkowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – ogólnodostępne urządzenia sportowe i rekreacyjne w powiązaniu z ciągami pieszymi i rowerowymi;
- 3) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 30. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 01ZP, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ogólnodostępna zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury, urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 3) nakaz utrzymania założenia parkowego w dotychczasowej formie, w zakresie rozmieszczenia obiektów małej architektury i budowli, zieleni oraz ukształtowania terenu;
- 4) zakaz lokalizowania budynków;
- 5) za wyjątkiem oświetlenia, dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej.

§ 31. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolem od 01ZI do 03ZI, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy oraz obiektów tymczasowych;
- 3) nakaz zachowania istniejących drzewostanów.

§ 32. Wyznacza się teren cmentarza oznaczony symbolem 01ZC, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz grzebalny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi kultu religijnego w ramach istniejącego kościoła oraz obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej służące funkcjonowaniu cmentarza;
- 3) zakaz lokalizowania nowych budynków;
- 4) nakaz zachowania istniejących obiektów i budowli oraz ukształtowania i charakteru terenu w dotychczasowej formie;
- 5) dla budynku kościoła wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 7 ust. 1;
- 6) teren objęto strefą ochrony konserwatorskiej A-1 – obowiązują ustalenia § 7 ust. 3.

§ 33. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych wraz z otuliną biologiczną oznaczone symbolem od 01WSZ do 08WSZ, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe płynące oraz stojące wraz z zielenią stanowiącą otulinę biologiczną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty hydrotechniczne,
 - b) urządzenia sportowe i rekreacyjne;
- 3) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 4) zakaz realizacji trwałych ogrodzeń;
- 5) zakaz wprowadzania upraw rolniczych.

§ 34. Wyznacza się teren rekultywacji oznaczony symbolem 01R-ZL, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – rekultywacja w kierunku leśnym.

Rozdział 5**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW INFRASTRUKTURY I KOMUNIKACJI**

§ 35. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę oznaczony symbolem 01ITW, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ujęcie wód podziemnych;
- 2) uzupełniające – obiekty zaplecza technicznego związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym.

2. Na terenie obowiązują ustalenia decyzji OŚ.BS-6223-30-02 Starosty Opolskiego z dnia 12.11.2002 r. w sprawie udzielenia pozwolenia wodno-prawnego na pobór wody podziemnej z utworów czwartorzędowych.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,2;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – 5,5 m;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 10 m;
- 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;
- 4) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°.

§ 36. Wyznacza się tereny dróg publicznych o symbolu od 01KDZ do 03KDZ, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 20 m, z lokalnymi przewężeniami przez istniejące budynki oraz tereny lasów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) drogi oznaczone symbolem 01KDZ, 02KDZ i 03KDZ, na dzień uchwalenia planu, należą do kategorii dróg powiatowych.

§ 37. Wyznacza się tereny dróg publicznych o symbolu od 01KDL do 04KDL, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających dróg 01KDL oraz 03KDL – 12 m, z lokalnymi przewężeniami przez istniejące budynki lub lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających dróg 02KDL oraz 04KDL – 12 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) droga oznaczona symbolem 02KDL, na dzień uchwalenia planu, należy do kategorii dróg powiatowych.

§ 38. Wyznacza się tereny dróg publicznych o symbolu od 01KDD do 15KDD, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
 - a) 11 m – drogi oznaczonej symbolem 04KDD,
 - b) 12 m – drogi oznaczonej symbolem 09KDD,
 - c) 10 m, z lokalnymi przewężeniami przez istniejące budynki, zgodnie z rysunkiem planu – dróg nie wymienionych w lit. a i lit. b.

§ 39. Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnymi o symbolu od 01KDX do 04KDX, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszo-jezdny;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 01KDX – od 6,0 m do 6,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 02KDX – od 6,0 m do 8,9 m, z lokalnymi przewężeniami przez istniejące budynki, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 03KDX – 6,0 m,
 - d) 04KDX – od 6,0 m do 26,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40. Wyznacza się teren dróg publicznych o symbolu 01KD, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – plac publiczny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe oraz zieleń urządzona;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych.

§ 41. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych o symbolu od 01KDW do 10KDW, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 01KDW, 02KDW, 05KDW, 07KDW – 6,0 m,
 - b) 03KDW – od 6,5 m do 7,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 04KDW – 7,0 m,
 - d) 06KDW – od 6,0 m do 13,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) 08KDW – 8,0 m,
 - f) 09KDW i 10KDW – 6,0 m.

§ 42. Wyznacza się teren parkingów o symbolu 01KSP, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – parking publiczny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona;
- 3) zakaz lokalizowania budynków i obiektów tymczasowych.

Rozdział 6 USTALENIA KOŃCOWE

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Murów.

§ 44. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

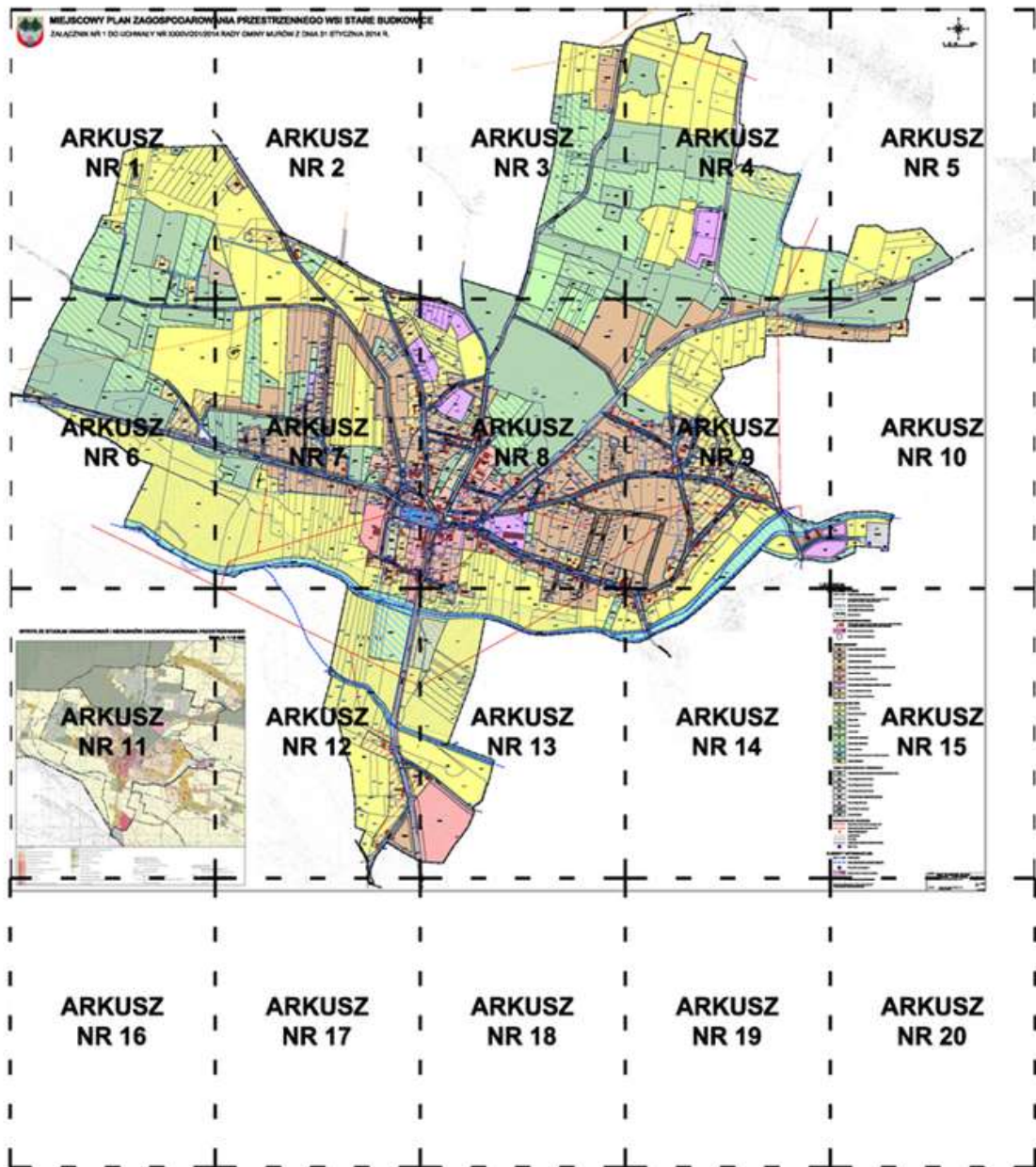
Przewodniczący
Rady Gminy

Józef Sowada

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXIV/201/2014
Rady Gminy Murów
z dnia 31 stycznia 2014 r.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Stare Budkowice

UKŁAD ARKUSZY



ARKUSZ NR 1

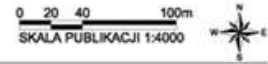
0 20 40 100m
SKALA PUBLIKACJI 1:4000



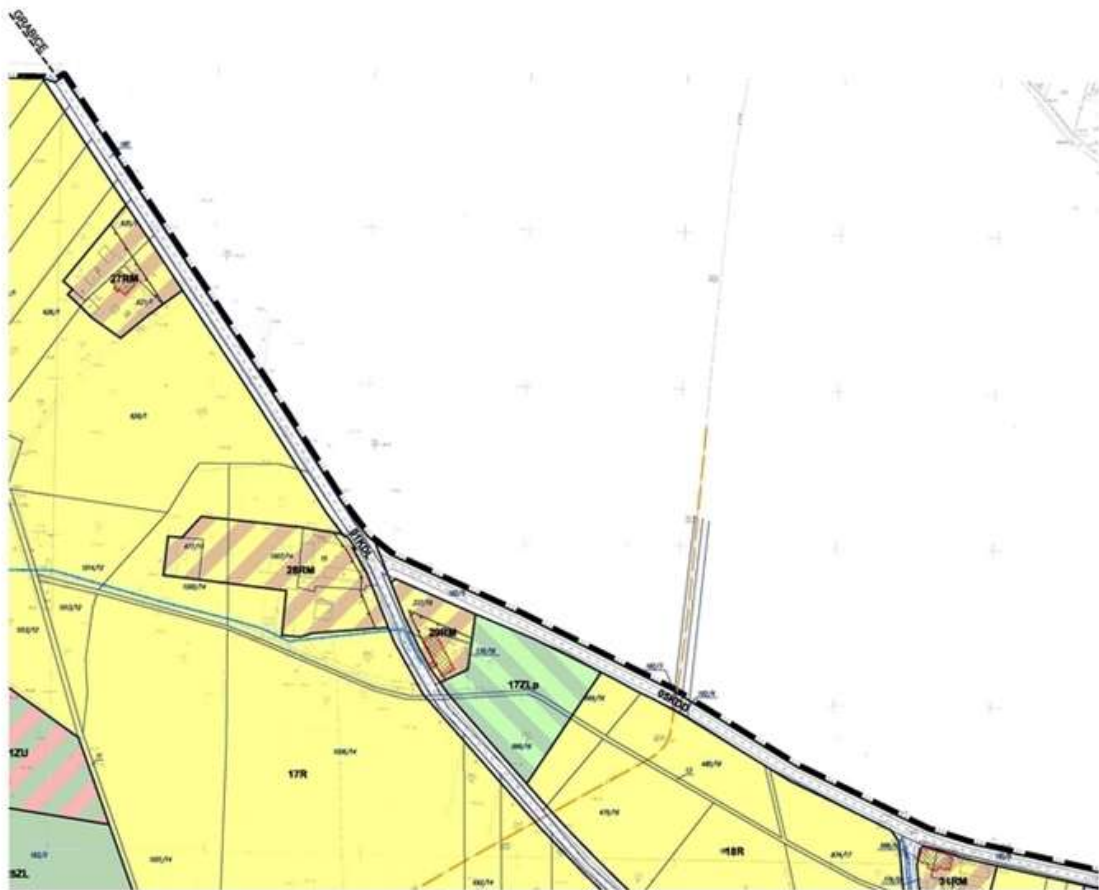
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWA ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIV/201/201



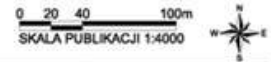
ARKUSZ NR 2



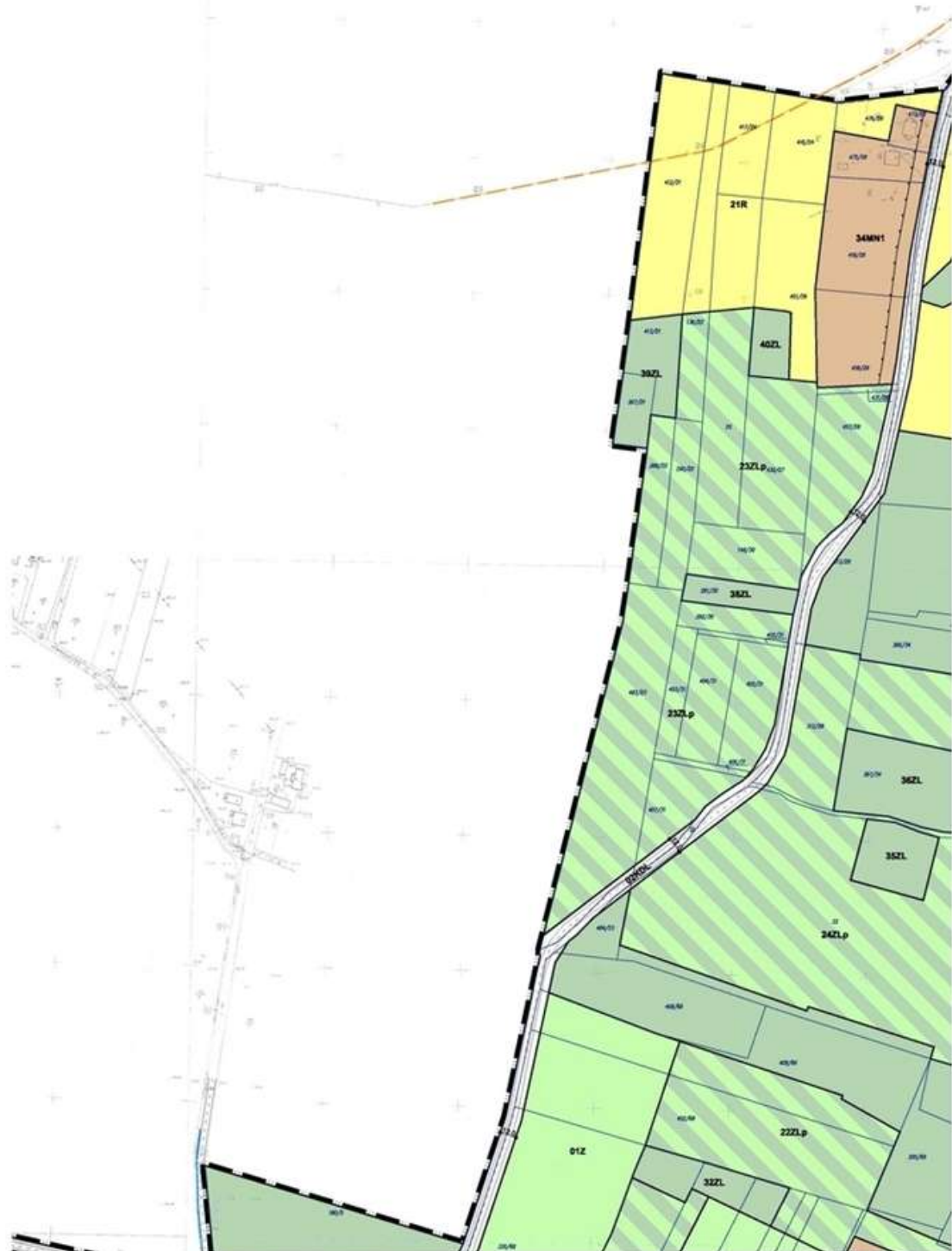
ANIA PRZESTRZENNEGO WSI STARE BUDKOWI 4 RADY GMINY MURÓW Z DNIA 31 STYCZNIA 2014 R.



ARKUSZ NR 3

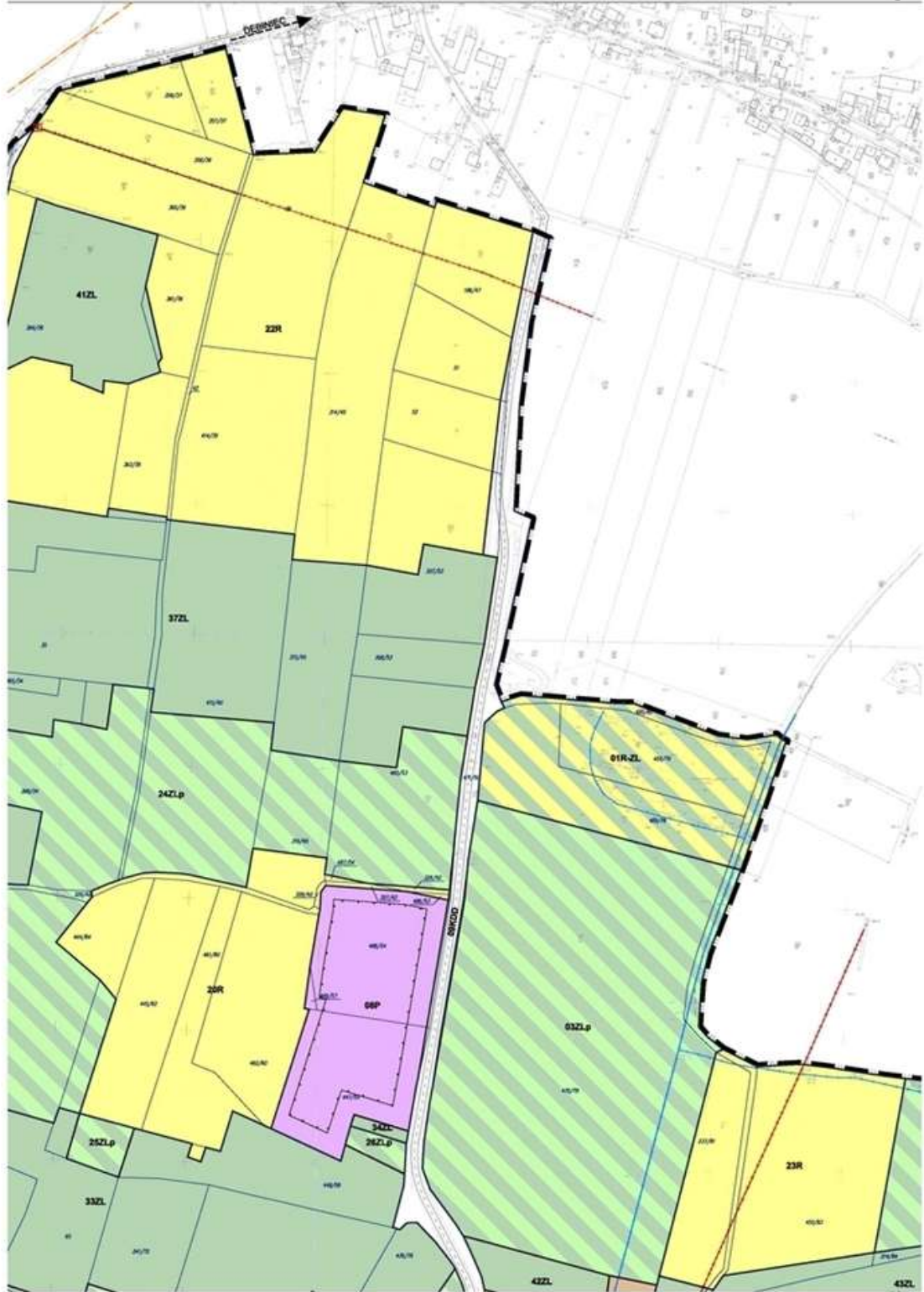


ICE



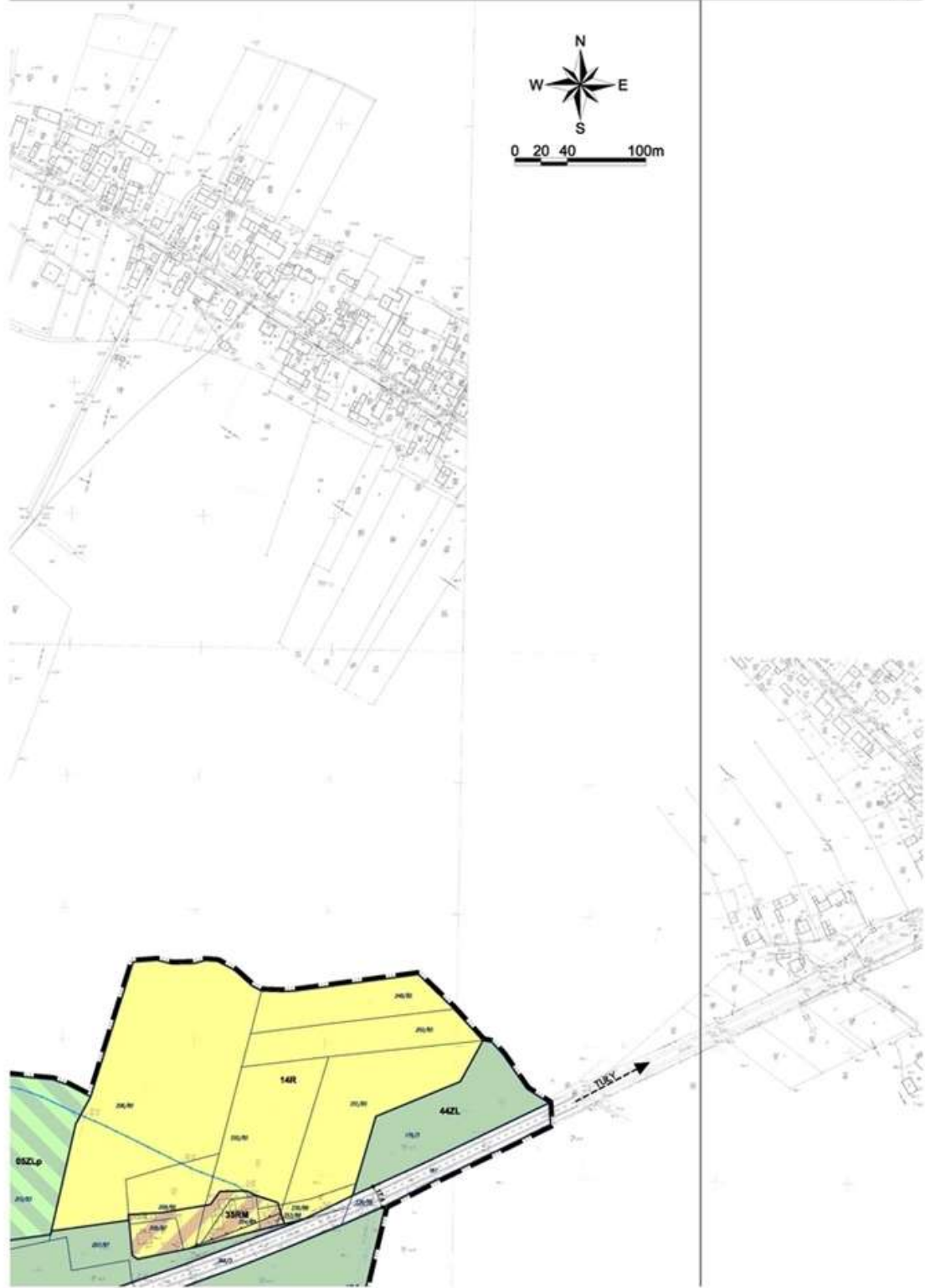
ARKUSZ NR 4

0 20 40 100m
SKALA PUBLIKACJI 1:4000



ARKUSZ NR 5

0 20 40 100m
SKALA PUBLIKACJI 1:4000



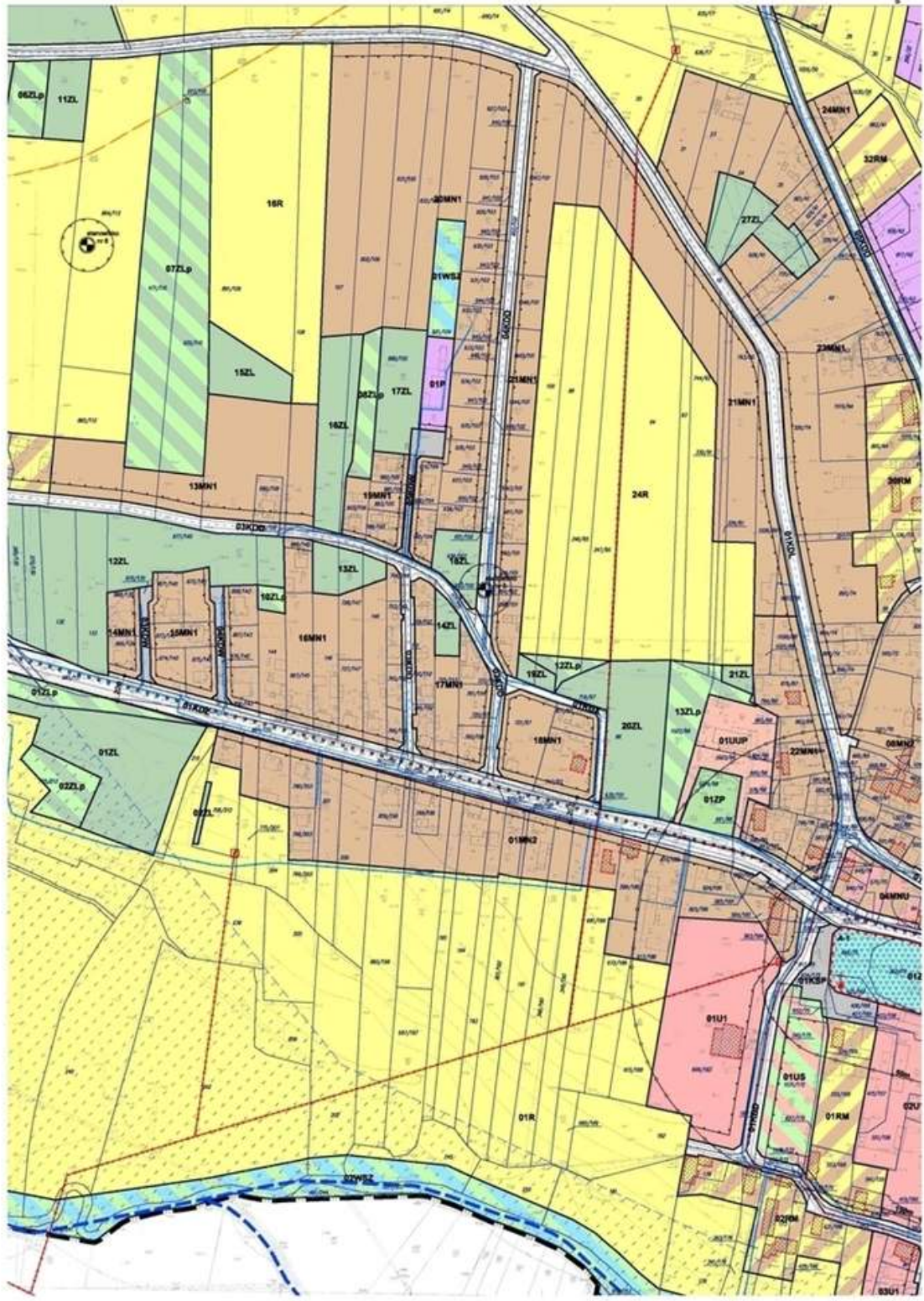
ARKUSZ NR 6

0 20 40 100m
SKALA PUBLIKACJI 1:4000



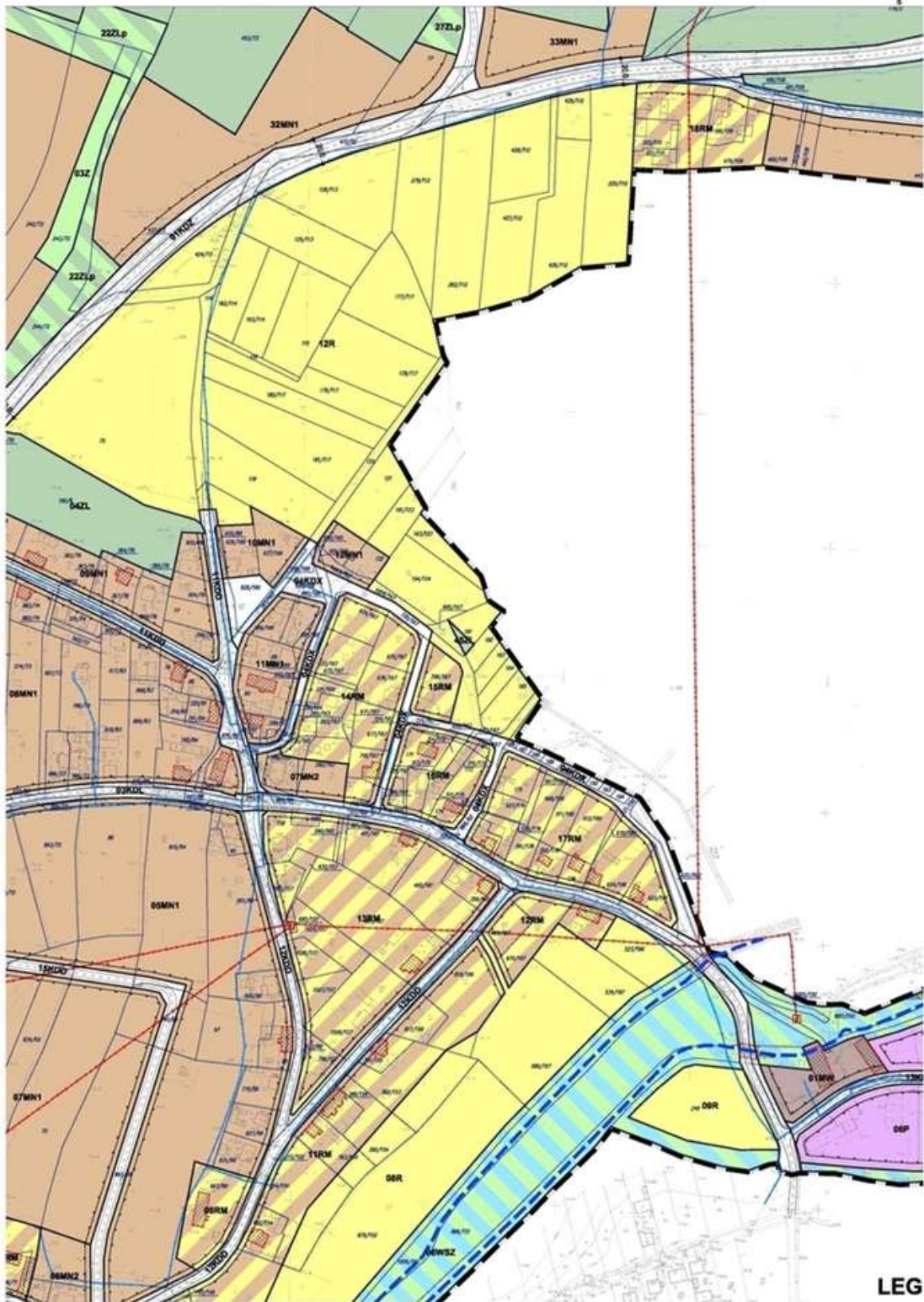
ARKUSZ NR 7

0 20 40 100m
SKALA PUBLIKACJI 1:4000

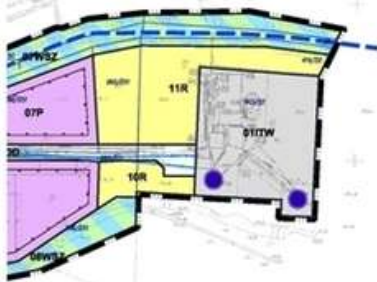
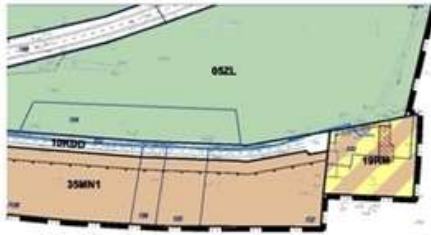
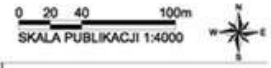


ARKUSZ NR 9

0 20 40 100m
SKALA PUBLIKACJI 1:4000



ARKUSZ NR 10

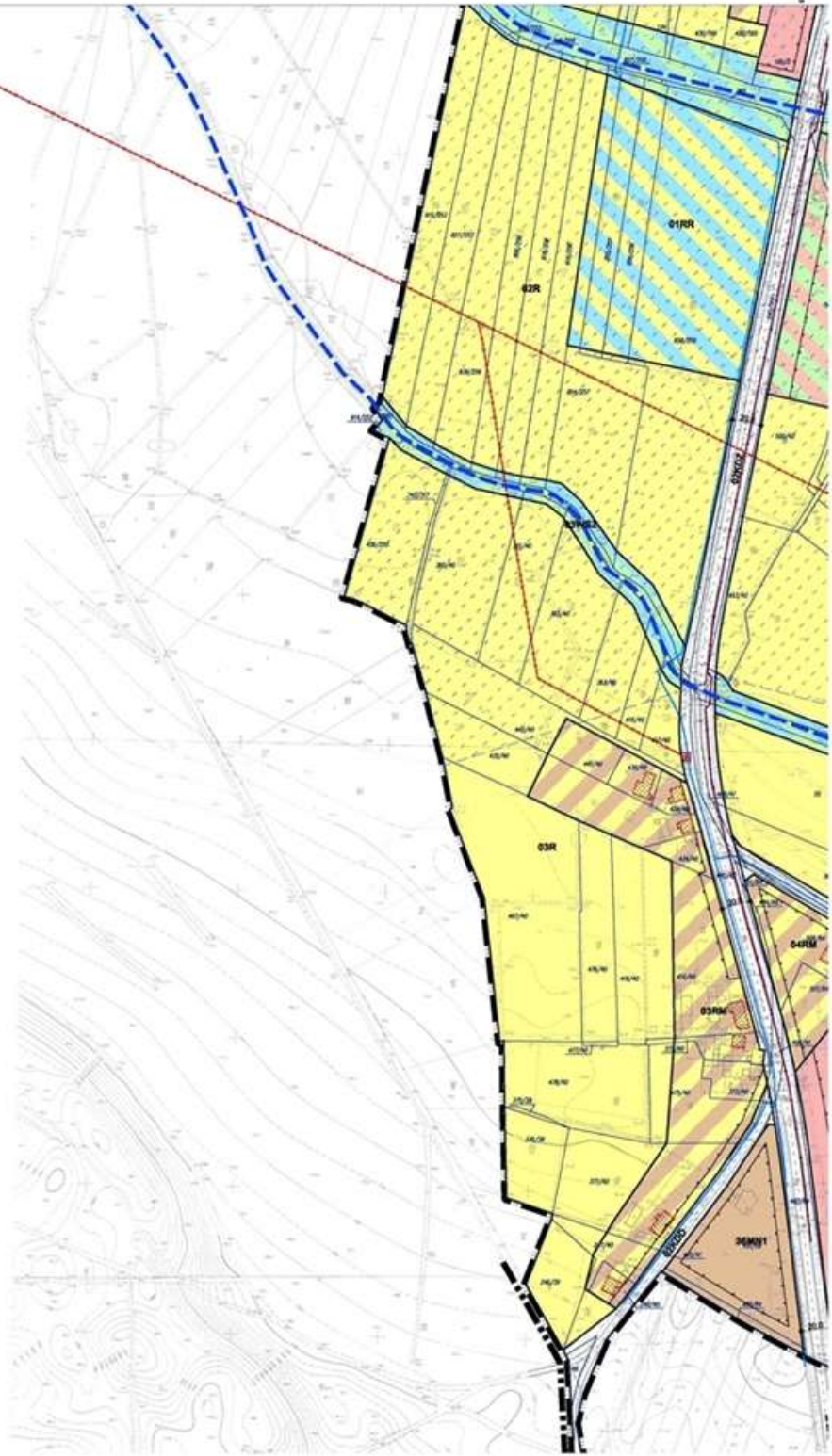


ENDA:

ARKUSZ NR 12

0 20 40 100m
SKALA PUBLIKACJI 1:4000

TRZENNEGO ALA 1:10 000



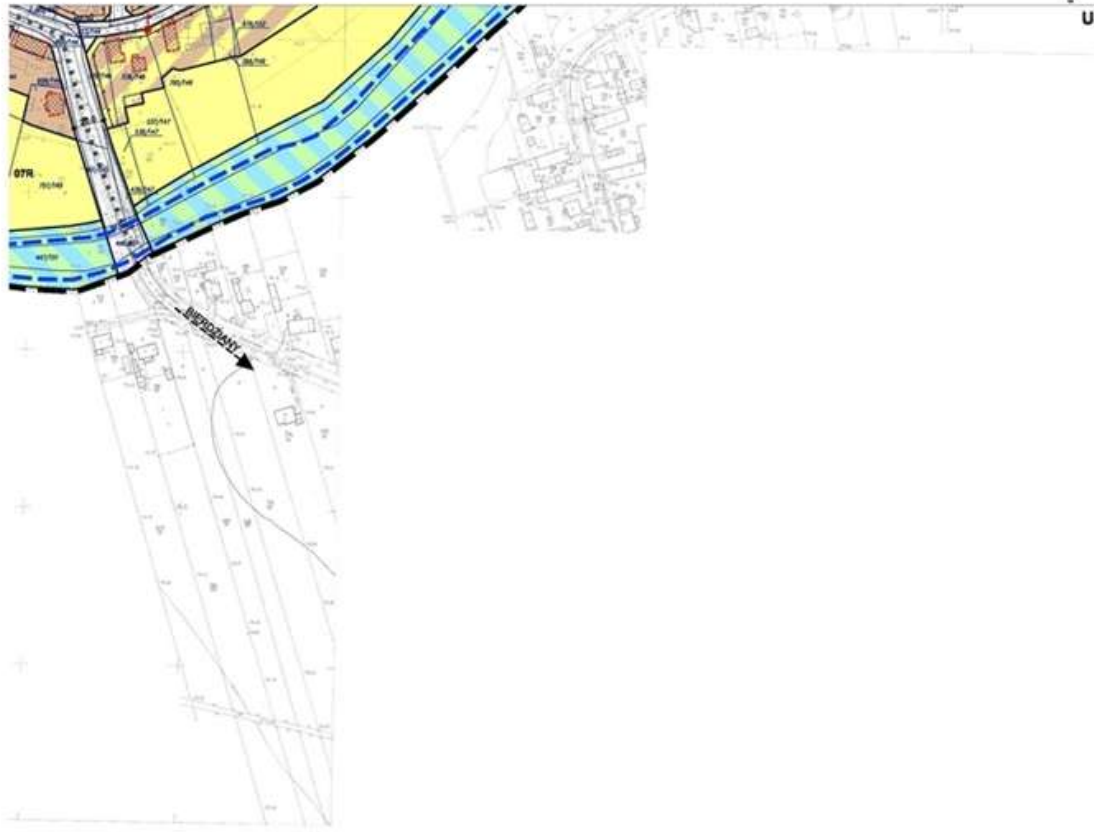
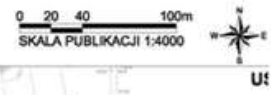
PLAN WYKONANY PRZEZ
BIURO GOSPODARSTWA PRACOWNIKÓW
KADASTROWYCH W OLSZANIE

ARKUSZ NR 13

0 20 40 100m
SKALA PUBLIKACJI 1:4000



ARKUSZ NR 14



EL

ARKUSZ NR 15



STALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Trasy ścieków płaszczyznowych
- Strefa szesnasto-

USTALENIA KONSERWATORSKIE

- Strefa ochrony konserwatorskiej
- Strefa obserwacji archeologicznej

TERENY ZABUDOWY

- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- RM Tereny zabudowy zagrodowej
- MNU Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- U Tereny zabudowy usługowej
- UUSP Tereny usług użyteczności publicznej
- P Tereny obiektów produkcyjnych, stodoł i magazynów
- US Tereny usług sportu i rekreacji
- ZU Tereny obsługi gospodarki leśnej

TERENY ZIELENI I WÓD

- R Tereny renowacji
- RR Tereny stawów rybnych
- ZL Tereny lasów
- ZLp Tereny zalesień
- Z Tereny zieleni
- ZP Tereny zieleni urządzonej
- ZI Tereny zieleni biologicznej
- ZC Tereny ornamentalne
- WSZ Tereny wód powierzchniowych z utrudnioną biologiczną
- R-ZL Tereny rekultywacji

TERENY INFRASTRUKTURY I KOMUNIKACJI

- ITW Tereny infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę
- KDZ Tereny dróg publicznych klasy Z
- KDL Tereny dróg publicznych klasy L
- KDD Tereny dróg publicznych klasy D
- KDX Tereny publicznych ciągów pieszo-jedynych
- KD Tereny dróg publicznych
- KDW Tereny dróg wewnętrznych
- KSP Tereny parkingów

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- Napowietrzna linia elektroenergetyczna SN
- Kablowa linia elektroenergetyczna SN
- Stacje transformatorowe
- Ciepłota (000)
- Wodociąg
- Projektowane kolektory kanalizacji sanitarnej
- Ujęcie wody

ELEMENTY INFORMACYJNE:

- Granica gminy
- Rzeka Budowlanka z górnym dopływem
- Stanowiska archeologiczne
- Obiekty wpisane do rejestru zabytków

FIRMA PROJEKTOWA "BOGACZ"
ul. Jużewicki 1, 40-759 Katowice

ARKUSZ NR 16

0 20 40 100m
SKALA PUBLIKACJI 1:4000



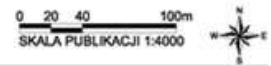
 ZBIORY KRAJOWE	 WODNA	 WYMIAR	 WYMIAR
 WYMIAR	 WYMIAR	 WYMIAR	 WYMIAR

ARKUSZ NR 17

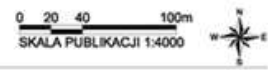
0 20 40 100m
SKALA PUBLIKACJI 1:4000



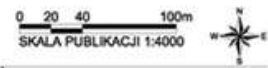
ARKUSZ NR 18




ARKUSZ NR 19



ARKUSZ NR 20



 **Obszary zagrożone podzpięciem**
Cały obszar objęty planem zawiera się w granicach
"Stobrawskiego Parku Krajoznawczego"

ul. Wolności 10, 45-001 Opole, woj. opolskie, 01-077

SKALA
1:4000
DATA
20.12.2012

Projektant: mgr inż. Andrzej Pająkiewicz KT-481
mgr inż. Andrzej Pająkiewicz

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXIV/201/2014
Rady Gminy Murów
z dnia 31 stycznia 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stare Budkowice

Działając w oparciu o art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Gminy Murów postanawia:

1. Nie uwzględnić w całości uwagi wniesionej przez Panią Krystynę Długosz, dotyczącej zmiany przeznaczenia działek nr 455/83 oraz 206/85 pod zabudowę mieszkaniową, ze względu na potencjalnie nadmierne i nieuzasadnione rozpraszanie zabudowy na tereny otwarte, oraz co istotne, brak możliwości prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów bez ponoszenia bardzo znaczących kosztów ze strony budżetu Gminy na rzecz tylko jednej osoby, w szczególności, że osoba wnioskująca, w bliskich lokalizacjach na podstawie ustaleń niniejszego planu, pozyskuje około 5,6 ha nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Nie uwzględnić w całości uwagi wniesionej przez Państwo Małgorzatę i Rajmunda Matysiok, dotyczącej przeznaczenia części działki nr 939/103 pod zabudowę mieszkaniową dla umożliwienia prawidłowego funkcjonowania istniejącej działki budowlanej nr 938/10, gdyż przeznaczenie działki leśnej pod zabudowę narusza ustalenia Studium, tym samym uniemożliwiając uzyskanie zgody Marszałka Województwa Opolskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

3. Nie uwzględnić w części uwag wniesionych przez Panią Krystynę Długosz, dotyczącej przeznaczenia działek nr 453/73, 77, 296/69 oraz 242/72, na tereny zabudowy lub zabudowy mieszkaniowej.

- 1) uwag nie uwzględnia się w części naruszającej ustalenia Studium oraz na fragmencie przyległym do ulicy Oleskiej, zbyt wąskim dla prawidłowej lokalizacji zabudowy;
- 2) uwagi uwzględnia się w części nienaruszającej ustaleń Studium.

4. Uwzględnić uwagę wniesioną przez:

- 1) Panią Lidię Mikula, dotyczącą wprowadzenia na terenie 08P zakazu lokalizowania działalności z zakresu składowania materiałów toksycznych i niebezpiecznych;
- 2) Panią Gizelę Migura, dotyczącą wprowadzenia na terenie 08P zakazu lokalizowania działalności z zakresu składowania materiałów toksycznych i niebezpiecznych;
- 3) Pana Tadeusz Paszko, dotyczącą korekty granic terenu przeznaczzonego pod zalesienie, oznaczonego na rysunku planu symbolem 03ZLp, na działce nr 470/79, zgodnie z rozstrzygnięciem studium;
- 4) Pana Tadeusz Paszko, dotyczącą przeznaczenia części działki nr 470/79 pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z rozstrzygnięciem studium;
- 5) Pana Tadeusz Paszko, dotyczącą wprowadzenia na terenie 08P zakazu lokalizowania działalności związanej ze zbieraniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem wszelkich odpadów wytworzonych poza terenem oraz wprowadzenia zakazu działalności z zakresu składowania materiałów toksycznych i niebezpiecznych.

5. Nie rozpatrywać uwagi Pani Beaty Brzeziny-Cebulskiej ze względu na położenie wnioskowanej działki poza obszarem objętym planem.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXIV/201/2014
Rady Gminy Murów
z dnia 31 stycznia 2014 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

Działając w oparciu o art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Gminy Murów postanawia:

1. W związku z uchwaleniem ww. planu Gmina Murów poniesie wydatki na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej związane budową i utrzymaniem:

- 1) dróg gminnych;
- 2) infrastruktury technicznej obejmującej:
 - a) realizację kanalizacji sanitarnej,
 - b) realizację wodociągów.

2. Źródłem finansowania inwestycji, wymienionych w ust. 1, będą:

- 1) budżet gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

3. Prognozowany okres realizacji inwestycji, wymienionych w ust. 1, przyjmuje się sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.