



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 22 września 2014 r.

Poz. 2078

UCHWAŁA NR XXXIV.277.2014 RADY GMINY CHRZĄSTOWICE

z dnia 10 września 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dębska Kuźnia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, zm. poz. 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379) i 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.¹⁾), w związku z uchwałą nr XIII.91.2012 Rady Gminy Chrząstowice z dnia 28 marca 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dębska Kuźnia, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrząstowice” w brzmieniu uchwalonym uchwałą nr XXVII/150/2000 Rady Gminy Chrząstowice z dnia 30 października 2000 r., ze zmianami wprowadzonymi uchwałami nr XXXVIII/269/2006 z dnia 29 sierpnia 2006 r. nr IX.59.2011 z dnia 26 października 2011 r. i nr XXX.220.2014 z dnia 5 lutego 2014 r., Rada Gminy Chrząstowice uchwala, co następuje:

DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dębska Kuźnia, zwany w dalszej treści uchwały planem, obejmuje obszar północnej części wsi o granicach określonych na rysunkach planu w skali 1 : 1000, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do uchwały.

2. W planie nie określa się:

- 1) wymaganych obowiązkowo zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ze względu na brak takich obiektów i terenów za obszarem objętym planem;
- 2) granic terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ponieważ takie tereny i obszary nie występują na obszarze objętym planem;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 5) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środo-

¹⁾ Zm. poz. 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446 oraz z 2014 r. poz. 379.

wisko, ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem, wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem, wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i służących organizacji imprez masowych oraz granic pomników zagłady i ich stref ochronnych, ze względu na brak takich potrzeb.

§ 2.1. Integralną częścią planu są rysunki planu, o których mowa w § 1 ust. 1.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) symbole terenów;
- 3) przestrzenie wymagające specjalnego opracowania;
- 4) granice obszaru wymagającego ukształtowania;
- 5) naturalne leśne siedliska przyrodnicze - objęte ochroną ustaleniami planu;
- 6) pasy zieleni izolacyjnej;
- 7) planowane zadrzewienia liniowe;
- 8) obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej, objęty ochroną ustaleniami planu;
- 9) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) linie zabudowy obowiązujące;
- 11) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 12) obowiązujący sposób sytuowania głównej kalenicy dachu;
- 13) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza;
- 14) strefa ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, wyznaczona od linii kolejowej;
- 15) granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – budowa obwodnicy drogowej Dębskiej Kuźni w ciągu krajowej drogi publicznej DK 46;
- 16) rezerwy terenów pod rozbudowę dróg publicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunkach planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 4. Ustala się granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu:

- 1) ponadlokalnym - obejmujące pas terenu, o którym mowa w § 23 ust. 3 pkt 1, dla budowy obwodnicy Dębskiej Kuźni w ciągu drogi krajowej DK 46 relacji Kłodzko - Opole – Częstochowa;
- 2) lokalnym - obejmujące teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDL, w jego liniach rozgraniczających, dla rozbudowy gminnej drogi publicznej.

§ 5. Następujące pojęcia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) akcent architektoniczny – charakterystyczna część budynku wyróżniająca się z otoczenia formą architektoniczną lub wysokością, koncentrująca uwagę obserwatorów, w tym szczególnie wieżyczki, sterczyny;
- 2) budynek gospodarczy – w rozumieniu przepisów budowlanych, w tym garaż;

- 3) budynek techniczny – budynek z pomieszczeniami gospodarczymi, garażowymi, technicznymi lub magazynowymi, a także wiata o takim sposobie użytkowania, usytuowane na terenach zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej, służący potrzebom zakładu, na którego działce jest usytuowany;
- 4) dach:
- a) płaski – dach o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 15° , w tym także dach odwrócony i dach zielony,
 - b) niski – dach o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 15° i mniejszym niż 35° ,
 - c) wysoki – dach o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35° do 50° ;
- 5) dach o połaciach symetrycznych – dach założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, w tym także dach kopertowy, mansardowy, łamany dach polski, łukowy i walcowy, z wyjątkiem dachu półszczytowego;
- 6) dominanta przestrzenna – obiekt budowlany, który koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na wyróżniającą się wysokość, wielkość lub formę architektoniczną, stanowiący punkt orientacyjny na obszarze objętym planem;
- 7) działalność istniejąca – działalność gospodarcza legalna, zarejestrowana i prowadzona na terenie przed dniem uchwalenia planu;
- 8) działalność obniżająca standard warunków zamieszkania – działalność gospodarcza niezaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagająca:
- a) sytuowania budowli, przechowywania lub składowania na otwartym terenie urządzeń, sprzętu, materiałów lub substancji, związanych z prowadzoną działalnością,
 - b) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 t,
 - c) funkcjonowania w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰,
 - d) lub będąca źródłem emisji odorów;
- 9) działka – działka budowlana w rozumieniu przepisów w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, lub jej część położona w liniach rozgraniczających terenu;
- 10) garaż:
- a) wbudowany – garaż wbudowany w budynek o innym przeznaczeniu, obejmujący wydzielone boksy garażowe lub wydzielone stanowiska do garażowania samochodów, w którym zajmuje nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej,
 - b) zamknięty – wolnostojący, jednokondygnacyjny budynek z jednym lub wieloma wydzielonymi boksami garażowymi;
- 11) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania zabudowy, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi do zewnętrznej krawędzi ściany budynku lub jej najbliższego punktu w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do drogi;
- 12) linia zabudowy obowiązująca – linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania zabudowy, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi do zewnętrznej krawędzi ściany budynku lub jej najbliższego punktu w przypadku, gdy ściana ta nie jest równoległa do drogi z zastrzeżeniem, że linia ta:
- a) nie dotyczy części podziemnych budynku oraz schodów, pochylni, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, ganków i zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia, detalu architektonicznego elewacji i innych, podobnych części budynku,
 - b) jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków gospodarczych i technicznych, jeśli przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 13) mały budynek usługowy – wolnostojący budynek usługowy o kubaturze nie większej niż 1200 m³;
- 14) parking otwarty – jednopoziomowe odkryte miejsce do parkowania samochodów, lub ich zgrupowanie, usytuowane na poziomie terenu, poza pasem drogowym drogi;

- 15) przepisy odrębne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące Polskie Normy i Normy Branżowe oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na obszarze województwa opolskiego;
- 16) przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania - przestrzeń reprezentacyjna, wymagająca szczególnej staranności w zagospodarowaniu i wyposażeniu, z uwzględnieniem walorów kulturowych i krajobrazowych otoczenia oraz znaczenia społecznego i komunikacyjnego;
- 17) przeznaczenie terenu – forma zagospodarowania lub działalności ustalonej w planie kategorii lub rodzaju przeznaczenia terenu;
- 18) przeznaczenie uzupełniające – rodzaj przeznaczenia uzupełniającego lub wzbogacającego przeznaczenie podstawowe terenu, niezmieniające charakteru jego zabudowy i zagospodarowania, które można sytuować na zasadach ustalonych w przepisach szczegółowych planu;
- 19) reklama – każdy obiekt służący reklamie, z wyjątkiem szyldów sklepów i przedsiębiorstw oraz tablic informacyjnych;
- 20) rezydencja wiejska – reprezentacyjny jednorodzinny budynek mieszkalny wolnostojący, w formie rezydencji lub willi podmiejskiej, sytuowany w zieleni urządzonej typu leśnego lub parkowego, także wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi takimi jak budynki gospodarcze związane z jednorodzinny budynek mieszkalny, obiekty oraz urządzenia rekreacyjne i sportowe, obiekty architektury ogrodowej, sztuczne zbiorniki wodne;
- 21) sieci uzbrojenia – przewody wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz inne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 22) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg zapewnienia wysokich walorów architektonicznych, kompozycyjnych i krajobrazowych, nakładany na obiekt lub zespół obiektów, poprzez szczególne ukształtowanie formy oraz stosowanie na elewacjach wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 23) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie dopuszcza się na skrzyżowaniach dróg/ulic oraz w miejscach zjazdów na działkę lub teren;
- 24) teren - część obszaru objętego planem, wydzielona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 25) trasa rowerowa – droga dla rowerów, rozumiana zgodnie z prawem o ruchu drogowym, zapewniająca bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, obejmująca spójny ciąg wydzielonych ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych, pasów dla ruchu rowerów itp.;
- 26) wskaźnik intensywności zabudowy – iloraz sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków i powierzchni działki budowlanej;
- 27) wskaźnik zabudowy – wskaźnik wyrażający procentowy udział łącznej powierzchni zabudowy budynków i wiat, w powierzchni działki lub terenu;
- 28) wysokość – to pionowa odległość mierzona od poziomu terenu dla:
 - a) budynków - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej lub do kalenicy dachu,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów telekomunikacyjnych - do najwyższego położonego punktu obiektu;
- 29) zieleń izolacyjna – zieleń wielowarstwowa, zapewniająca ochronę przed hałasem i zanieczyszczeniami, a także urządzenia ochrony akustycznej takie jak wały ziemne, ekrany akustyczne itp.;
- 30) zieleń towarzysząca - zieleń ozdobna i komponowana towarzysząca zabudowie, a w pasie drogowym zieleń przydrożna.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 6.1. Na obszarze objętym planem, liniami rozgraniczającymi wydziela się tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolami:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - istniejące (§ 33 - 37),

- b) MNp – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - planowane (§ 38),
 - c) MNr – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - rezydencjalnej (§ 39),
 - d) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (§ 40);
- 2) zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej, oznaczone symbolami:
- a) U – tereny zabudowy usługowej (§ 41 - 43),
 - b) UT - tereny usług turystyki (§ 44),
 - c) US – tereny sportu i rekreacji (§ 45),
 - d) PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (§ 46);
- 3) użytkowane rolniczo oraz tereny zieleni, oznaczone symbolami:
- a) RR - tereny rolnicze (§ 47),
 - b) ZL – tereny lasów (§ 48 - 49),
 - c) ZLp - tereny planowanych zalesień (§ 50),
 - d) ZP – tereny zieleni urządzonej (§ 51);
- 4) komunikacji i infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami:
- a) KS – tereny urządzeń komunikacji (§ 52),
 - b) KDGP – tereny dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego (§ 53),
 - c) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych (§ 54 - 55),
 - d) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych (§ 56 - 57),
 - e) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych (§ 58),
 - f) KDW – tereny dróg wewnętrznych (§ 59 - 63),
 - g) E – tereny infrastruktury elektroenergetycznej (§ 64),
 - h) T – tereny infrastruktury telekomunikacyjnej (§ 65).
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, szczegółowe przeznaczenie oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania ustala się w przepisach szczegółowych planu.
- § 7.1.** Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:
- 1) zabudowa mieszkaniowa, obejmująca następujące rodzaje przeznaczenia:
- a) mieszkania funkcyjne – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku, w który są wbudowane,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego, lub zespół takich budynków,
 - c) zabudowa zamieszkania zbiorowego – należy przez to rozumieć budynek lub powierzchnie przeznaczone do stałego zamieszkania dzieci lub ludzi w wieku poprodukcyjnym takie jak dom dziecka, dom rencistów, dom spokojnej starości;
- 2) zabudowa usługowa, obejmująca następujące rodzaje przeznaczenia:
- a) biura – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie związane z administracją, funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem, doradztwem, biznesem, finansami, ubezpieczeniami, pośrednictwem, archiwizowaniem, gromadzeniem i przetwarzaniem danych, działalnością wydawniczą i medialną, reklamą, przetwarzaniem i przysyłaniem informacji, informatyką, obsługą socjalną, pocztowo-telekomunikacyjną, finansową, obsługą nieruchomości, a także agencje ochrony, biura projektów, prawnicze, notarialne, biura podróży, biura i agencje turystyczne, informacji turystycznej oraz inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem usług drobnych,

- b) gastronomia – należy przez to rozumieć restauracje, bary, pizzerie, herbaciarnie, kawiarnie, cukiernie, koktajl bary, winiarnie, puby, tawerny, gospody, także wraz z usługami cateringowymi, oraz inne o podobnym charakterze,
- c) handel detaliczny – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie służące sprzedaży detalicznej, z wyjątkiem handlu pojazdami, handlu detalicznego materiałami budowlanymi i masowymi, handlu związanego z obsługą rolnictwa, bazaru, targowiska i stacji paliw,
- d) opieka zdrowotna – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie zakładów opieki zdrowotnej otwartej (ambulatoryjnej), zgodnie z przepisami o zakładach opieki zdrowotnej, a także zapewniające stacjonarne i całodobowe świadczenia opiekuńcze, pielęgnacyjne, paliatywne, hospicyjne, rehabilitacji leczniczej oraz inne, zgodnie z przepisami o działalności leczniczej,
- e) rekreacja – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie umożliwiające odnawianie sił fizycznych i psychicznych za pomocą różnych form aktywności umysłowej lub fizycznej, takie jak sauny, salony masażu, solaria, łaźnie, siłownie, sale do aerobiku, fitness i jogi,
- f) rozrywka – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie wykorzystywane do prowadzenia działalności rozrywkowej, takie jak sale taneczne, salony gier, sale bilardowe, kręgielnie, kawiarnie internetowe, z wyjątkiem dyskoteki, cyrku, wesołego miasteczka, lunaparku i innych urządzeń rozrywkowych, stanowiących tymczasowe obiekty budowlane,
- g) sezonowe bazy turystyczne – należy przez to rozumieć kampingi, pola namiotowe, pola i miejsca biwakowe, z wyjątkiem pól karawaningowych,
- h) usługi bytowe – należy przez to rozumieć punkty usług szewskich, zegarmistrzowskich, ślusarskich, fryzjerskich, kosmetycznych, stylistycznych, optycznych, szklarskich, pralniczych, fotograficznych, kserograficznych, introligatorskich, internetowych, pogrzebowych, wykonywania pieczęci i inne o podobnym charakterze, a także punkty napraw i wypożyczania sprzętu, artykułów użytku osobistego i domowego,
- i) usługi drobne – należy przez to rozumieć usługi świadczone w ramach wykonywania wolnego zawodu lub świadczone indywidualnie przez jednoosobowe podmioty gospodarcze takie jak gabinety indywidualnej praktyki lekarskiej, gabinety paramedyczne, usługi projektowe, geodezyjne, prawnicze, rachunkowo-księgowe, doradcze, detektywistyczne, przewodników turystycznych, związane z tłumaczeniami, sekretarskie, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej,
- j) usługi kształcenia – należy przez to rozumieć budynki lub powierzchnie wykorzystywane przez placówki oświatowe, artystyczne i specjalistyczne oraz oferujące prowadzenie kursów i szkoleń w zakresie nauczania, z wyjątkiem szkół nauki jazdy pojazdami i tresury zwierząt,
- k) usługi kultury – należy przez to rozumieć budynki lub powierzchnie służące kulturze, sztuce lub wystawiennictwu, takie jak sale koncertowe, muzea, sale wystawowe, kina, galerie sztuki, izby regionalne, biblioteki, czytelnie, centra informacyjne, domy kultury, świetlice, z wyjątkiem budynków sakralnych takich jak kościoły, kaplice, cerkwie, synagogi, zbory i meczety oraz obiektów im towarzyszących takich jak plebanie, domy parafialne, domy katechetyczne,
- l) usługi sportu – należy przez to rozumieć kryte w całości lub części obiekty sportowe, takie jak hale sportowe, sportowe hale treningowe, hale sportowo-widowiskowe, sale gimnastyczne, pływalnie, stadiony, kryte lodowiska, a także wielofunkcyjne ośrodki sportowe, sportowo-rekreacyjne i kluby sportowe obejmujące kompleks obiektów i urządzeń sportowych takie jak ośrodki jeździeckie, wspinaczkowe, rolkowe, rowerowe,
- m) usługi turystyki – należy przez to rozumieć hotel, motel, pensjonat, zajazd, gościniec, dom gościnny, dom wycieczkowy, schronisko turystyczne, schronisko młodzieżowe, dom kolonijny oraz inne służące zakwaterowaniu turystów, z wyjątkiem agroturystyki i sezonowych baz turystycznych,
- n) usługi upowszechniania kultury – należy przez to rozumieć budynki lub powierzchnie wykorzystywane do upowszechniania i popularyzacji kultury lub sztuki, takie jak kluby profesjonalne (literacki, artystyczny, taneczny itp.), studia i pracownie artystyczne, wypożyczalnie nośników elektronicznych,
- o) usługi wychowania – należy przez to rozumieć publiczne i niepubliczne przedszkola, przedszkola specjalne i inne formy wychowania przedszkolnego oraz żłobki i kluby dziecięce;

3) użytki rolnicze, obejmujące następujące rodzaje przeznaczenia:

- a) ogrody – należy przez to rozumieć ogrody przydomowe z dopuszczeniem sytuowania sztucznych zbiorników wodnych i małej architektury oraz architektury ogrodowej (oranżerii i szklarni) o powierzchni zabudowy do 100 m²,
- b) uprawy rolne – należy przez to rozumieć grunty orne, sady i plantacje wraz z drogami rolniczymi i urządzeniami melioracji wodnych,
- c) użytki zielone – należy przez to rozumieć łąki trwałe i pastwiska trwałe wraz z drogami rolniczymi oraz urządzeniami melioracji wodnych i przeciwpożarowymi;

4) zabudowa techniczno-produkcyjna, obejmująca następujące rodzaje przeznaczenia:

- a) handel pojazdami – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie sprzedaży pojazdów samochodowych, motocykli, maszyn i urządzeń, a także ich wynajem,
- b) naprawa pojazdów – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie usług w zakresie remontów, napraw, konserwacji pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego i innych urządzeń, takie jak usługi mechaniczne, blacharskie, lakiernicze, wulkanizacyjne, elektrotechniczne i elektroniczne, wymiany części lub akcesoriów, a także usługi transportowe samochodami o dopuszczalnej masie nie większej niż 3,5 t,
- c) obsługa pojazdów – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie usług w zakresie obsługi pojazdów silnikowych takie jak stacje kontroli pojazdów, diagnostyka pojazdów, wykonywanie przeglądów technicznych, myjnie i pomoc drogowa, z wyjątkiem stacji paliw,
- d) produkcja drobna – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej, przetwórczej lub usługowej zakładu rzemieślniczego (np. stolarskiego, tartaczego, ślusarskiego, kamieniarskiego, piekarniczego, cukierniczego) oraz zakładu drobnej produkcji rozmaitych wyrobów, artykułów i sprzętu (np. oświetlenia i opraw oświetleniowych, wyrobów z drewna, sztucznych kwiatów, świeczek),
- e) produkcja – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie wykorzystywane do prowadzenia działalności produkcyjnej, wytwórczej i przetwórczej, z wyjątkiem produkcji energii i eksploatacji surowców,
- f) produkcja energii – należy przez to rozumieć produkcję energii ze źródeł konwencjonalnych i odnawialnych oraz produkcję materiałów energetycznych z biomasy lub biogazu,
- g) stacje paliw – należy przez to rozumieć stacje paliw płynnych i samodzielne stacje gazu płynnego, rozumiane zgodnie z przepisami w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, na których dokonuje się detalicznej sprzedaży paliw;

5) zieleni, obejmująca następujące rodzaje przeznaczenia:

- a) lasy – rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach,
- b) urządzenia sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć otwarte, terenowe urządzenia sportu, rekreacji i wypoczynku takie jak boiska sportowe, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, ścieżki rowerowe i rolkowe, ścieżki zdrowia, sztuczne tory przeszkód, ściany wspinaczkowe, parki linowe, baseny i lodowiska odkryte, trasy saneczkowe, snowboardowe i narciarskie, padoki i areny, ogrody jordanowskie dla dzieci, także wraz z towarzyszącymi obiektami socjalno-sanitarnymi, z wyjątkiem tras sportów motorowych,
- c) zieleni parkowa – należy przez to rozumieć parki wraz z urządzeniami rekreacji i wypoczynku codziennego (plac zabaw dla dzieci, ławki) i elementami małej architektury takimi jak pomniki, posągi, rzeźby, figury, obeliski, fontanny, tablice pamiątkowe i inne obiekty małej architektury, podnoszące prestiż terenu, oraz skwery i zieleńce, także wraz z urządzeniami utrzymania porządku (placyki gospodarcze, trzepaki);

6) komunikacja, obejmująca następujące rodzaje przeznaczenia:

- a) droga-ulica - rozumiana zgodnie z przepisami w zakresie dróg publicznych,
- b) droga pieszo-jezdna - należy przez to rozumieć ulicę dla ruchu pieszego, z dopuszczeniem ruchu rowerów i pojazdów, na której pieszy ma pierwszeństwo przed rowerem i pojazdem,
- c) droga piesza – należy przez to rozumieć ulicę dla ruchu pieszego, z dopuszczeniem ruchu rowerów, z zakazem ruchu pojazdów, z wyjątkiem zapewnienia niezbędnego dojazdu do działek przyległych do drogi, nieposiadających możliwości usytuowania zjazdu z innych dróg publicznych lub wewnętrznych,

- d) trasy rekreacyjne – należy przez to rozumieć szlaki turystyczne, ścieżki i trasy piesze oraz spacerowe, a także trasy rowerowe i hipiczne,
- e) urządzenia parkowania – należy przez to rozumieć parking otwarty, z wyjątkiem parkingu dla samochodów ciężarowych,
- f) urządzenia kolejowe – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia związane z utrzymaniem, obsługą i bezpiecznym prowadzeniem ruchu kolejowego;

7) infrastruktura techniczna, obejmująca następujące rodzaje przeznaczenia:

- a) urządzenia gospodarki odpadami – należy przez to rozumieć obiekty, powierzchnie i instalacje sortowania, segregacji, przeładunku, przeróbki, recyklingu, obróbki, unieszkodliwiania i składowania odpadów oraz demontażu pojazdów wycofanych z użytku, a także związane ze skupem, zbiórką i czasowym składowaniem złomu lub surowców wtórnych; nie dotyczy to odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej, czasowo gromadzonych na działce własnej zakładu,
- b) urządzenia elektroenergetyczne – należy przez to rozumieć stacje transformatorowe SN/nn,
- c) maszt telekomunikacyjny – należy przez to rozumieć wolnostojące maszty i konstrukcje stacji bazowych telefonii komórkowej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa § 6 ust. 1, zakazuje się sytuowania kategorii i rodzajów przeznaczenia innych, niż ustalone w przepisach szczegółowych planu, zdefiniowanych w ust. 1.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.1. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony ład przestrzennego:

1) zakazuje się sytuowania:

- a) akcentów architektonicznych na jednorodzinnych budynkach mieszkalnych,
- b) na dachach budynków anten odbiorców indywidualnych lub ich konstrukcji wsporczych, o wysokości większej niż 2m, liczonej od kalenicy dachu,
- c) budynków rekreacji indywidualnej, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem UT,
- d) nowych siedlisk zabudowy zagrodowej;

2) przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i remoncie budynków należy zachować:

- a) w przypadku budynków mieszkalnych sytuowanych w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej - jednokowe wysokości od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej i do kalenicy dachu,
- b) jednolity rodzaj i kolor pokrycia dachu;

3) zakazuje się:

- a) wygradzania frontu działek ogrodzeniami wykonanymi z prefabrykatów betonowych lub blachy oraz powierzchni ażurowej mniejszej niż 40% i wysokości większej niż 1,7 m,
- b) stosowania na elewacji budynków materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych typu „siding”, stłuczki szklanej, fajansowej i lusterek;

4) w kolorystyce budynków stosować:

- a) na elewacjach - pastelowe odcienie kolorów, z wyjątkiem koloru zielonego, niebieskiego, różowego i fioletowego,
- b) pokrycia dachów - w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub czarnego.

2. Zakazuje się sytuowania:

1) reklam, tablic informacyjnych i szyldów:

- a) na budynku w sposób przesłaniający detale architektoniczne oraz jako podwieszonych do balkonów i wykuszy,
- b) na ogrodzeniach i elementach małej architektury,
- c) na drzewach oraz w promieniu rzutu ich korony;

2) reklam:

- a) w obrębie oddziaływania skrzyżowań drogi KDGP z drogami publicznymi – w promieniu 100 m od punktu przecięcia osi jezdni,
- b) w obrębie oddziaływania zjazdu z drogi KDGP na drogi wewnętrzne – w promieniu 50 m od punktu przecięcia osi jezdni,
- c) świetlnych - w odległości mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni drogi KDGP.

3. Dopuszcza się inne parametry działek, niż określone w przepisach szczegółowych planu, w przypadku uzasadnionym skrajnym lub narożnym usytuowaniem działki przy liniach rozgraniczających terenu oraz sytuowania urządzeń sieci uzbrojenia.

§ 9.1. Ustala się granice obszaru wymagającego ukształtowania, obejmującego zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, planowanej na terenach oznaczonych symbolem MNr, wraz z drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolami 1KDW i 3KDW.

2. W celu zapewnienia atrakcyjnych warunków zamieszkania oraz rozwiązań przestrzennych i architektonicznych zespołu zabudowy obszaru, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się zmianę układu dróg wewnętrznych oraz sposobu podziału na działki w inny sposób, niż ustalono na rysunku planu, pod warunkiem:
 - a) dokonania scalenia i podziału całego obszaru wymagającego ukształtowania,
 - b) zapewnienia min. 10 m² na 1 mieszkanie zieleni urządzonej, ogólnodostępnej dla mieszkańców zespołu zabudowy;
- 2) dopuszcza się wygrodzenie zespołu mieszkaniowego po granicy obszaru wymagającego ukształtowania;
- 3) nakazuje się kształtowanie:
 - a) zabudowy o szczególnych wymaganiach architektonicznych,
 - b) dróg wewnętrznych jako przestrzeni wymagających specjalnego opracowania.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10.1. Na obszarze objętym planem zakazuje się sytuowania:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg i sieci uzbrojenia;
- 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 3) przedsięwzięć wymagających utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, z wyjątkiem drogi krajowej, oznaczonej symbolem KDGP, oraz magistralnej linii kolejowej;
- 4) przeznaczenia terenu - produkcja energii, stacje paliw i urządzenia gospodarki odpadami.

2. W działalności gospodarczej stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne:

- 1) minimalizujące wartości podstawowych uciążliwości dla ludzi i środowiska, w szczególności rozwiązania ograniczające emisję hałasu;
- 2) wykluczające skażenie lub zakażenie środowiska.

§ 11.1. W zasilaniu energetycznym budynków i w gospodarce komunalnej należy stosować paliwa niskoemisyjne lub urządzenia niskoemisyjne, zapewniające dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń, lub wykorzystać energię odnawialną geotermalną lub słoneczną.

2. Zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalne poziomy hałasu, teren oznaczony symbolem:

- 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, MNp i MNr – jest terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MU – jest terenem mieszkaniowo-usługowym;
- 3) UT – jest terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) 2U – jest terenem domów opieki społecznej.

3. Budynki i pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, usytuowane w zasięgu potencjalnego uciążliwego oddziaływania drogi krajowej, oznaczonej symbolem KDGP, i terenu zamkniętego linii kolejowej, należy kształtować i zabezpieczyć przed hałasem i drganiami poprzez stosowanie skutecznych rozwiązań przestrzennych i technicznych, zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

4. Zakazuje się sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, w zasięgu potencjalnego uciążliwego oddziaływania, wynoszącego 100m od granic terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, stanowiącego rezerwę terenu pod budowę obwodnicy w ciągu drogi krajowej DK 46.

5. Obiekty elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, będące źródłem niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie mogą powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych.

6. Dla ochrony powierzchni ziemi i wód:

1) nakazuje się:

- a) uszczelnienie powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczeń na tereny przyległe oraz wyposażenie w urządzenia oczyszczające lub zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi,
- b) zabezpieczenia miejsc czasowego gromadzenia odpadów przed przedostaniem się do ziemi substancji mających negatywny wpływ na środowisko;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji przydomowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków, z wyłączeniem urządzeń podczyszczających ścieki przed ich odprowadzeniem do gminnego systemu kanalizacyjnego,
- b) rolniczego wykorzystania ścieków.

7. W usługach i produkcji stosować surowce i materiały zapobiegające powstawaniu odpadów oraz minimalizować ilość odpadów wytwarzanych.

8. Zakazuje się zmiany ukształtowania powierzchni terenów oznaczonych symbolem 1ZL, w tym poprzez eksploatację oraz deponowanie mas ziemnych lub skalnych.

§ 12.1. Obejmuje się ochroną naturalne leśne siedliska przyrodnicze, wskazane na rysunku planu:

- 1) 9190 – kwaśne dąbrowy (pomorski kwaśny las brzoźowo-dębowy);
- 2) 91E0 – łągi wierzbowe, topolowe, olszowe, jesionowe;
- 3) 91F0 – łągowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe.

2. Na terenach występowania naturalnych leśnych siedlisk przyrodniczych, o których mowa w ust. 1, zakazuje się:

- 1) dokonywania zmian sposobu użytkowania siedliska leśnego oraz jego naturalnej roślinności, a także innych zmian w obrębie środowiska abiotycznego, które mogą niekorzystnie wpłynąć na stan siedliska naturalnego;
- 2) prowadzenia robót ziemnych, robót budowlanych oraz podejmowania innych działań i czynności mogących spowodować zniszczenie lub przekształcenie siedliska, powodujące zmianę warunków wegetacji.

§ 13.1. Obejmuje się ochroną obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej - budynek Zajazdu „Pod Niedźwiedziem”.

2. Przedmiotem ochrony w obiekcie, o którym mowa w ust. 1, są oryginalne gabaryty i wysokości budynku, kształt bryły i geometria dachu, kompozycja i wystrój architektoniczny elewacji, rodzaj materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu, kształt otworów okiennych i drzwiowych.

3. Dla budynku, o którym mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

- a) dostosowanie nowych otworów okiennych i drzwiowych do historycznego wizerunku budynku,
- b) zachowanie historycznej nazwy „Pod Niedźwiedziem”;

2) zakazuje się:

- a) nadbudowy i rozbiórki oraz zmiany sposobu użytkowania dotyczącej całego budynku,
- b) umieszczania urządzeń technicznych na elewacjach i dachu budynku w sposób naruszający walory kulturowe i detal architektoniczny,
- c) sytuowania reklam na budynku oraz w jego bezpośrednim otoczeniu, obejmującym teren położony w promieniu 50 m, z wyjątkiem reklam związanych z prowadzoną w budynku działalnością gospodarczą oraz tymczasowych, umieszczonych na rusztowaniach w czasie wykonywania robót budowlanych;

3) dopuszcza się rozbudowę budynku w sposób nie naruszający jego historycznej bryły i geometrii dachu.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14.1. Na obszarze objętym planem za przestrzeń publiczną uznaje się następujące tereny:

- 1) zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 2) dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDGP, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL i KDD.

2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) zakaz sytuowania obiektów małej architektury i urządzeń technicznych:

- a) w sposób naruszający ciągłość i szerokość jezdni oraz chodnika,
- b) na skrzyżowaniach dróg publicznych oraz zjazdach z dróg publicznych na drogi wewnętrzne, w trójkątach widoczności o wymiarach 25 m x 25 m, licząc od punktu przecięcia osi dróg,
- c) bliżej niż 1 m od trasy rowerowej oraz 5 m od pnia drzewa;

2) nakaz:

- a) ujednolicenia form obiektów małej architektury, znaków i planów informacji wizualnej oraz oświetlenia ulicznego, na poszczególnych odcinkach dróg-ulic,
 - b) sytuowania zieleni towarzyszącej w formach komponowanych lub formowanych, dostosowanych do walorów kulturowych otoczenia;
- 3) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych o powierzchni zabudowy do 15 m² i wysokości max 4,0 m, wyłącznie jako towarzyszących wiatom przystankowym komunikacji zbiorowej, stanowiącym z nimi całość techniczno-użytkową;
- 4) dopuszcza się sytuowanie miejsc dla kontenerów do selektywnego zbierania odpadów na terenie oznaczonym symbolem ZP;
- 5) reklamy i tablice informacyjne należy sytuować zgodnie z wymogami § 15.

§ 15.1. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 14 ust. 1, dopuszcza się sytuowanie reklam, z zastrzeżeniem ust. 3:

- 1) związanych z organizacją imprez okolicznościowych, na terenie oznaczonym symbolem ZP;
- 2) w formie słupów reklamowych w kształcie walca o średnicy do 2 m i wysokości do 4 m, na terenach oznaczonych symbolem 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL i KDD.

2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 14 ust. 1, dopuszcza się sytuowanie tablic informacyjnych, niestanowiących reklamy w rozumieniu § 5 pkt 19, o powierzchni max 6 m² i wysokości max 4 m, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Zakazuje się sytuowania reklam i tablic informacyjnych:

- 1) na terenie drogi oznaczonej symbolem KDGP;
- 2) na ogrodzeniach oraz elementach małej architektury;
- 3) na skrzyżowaniach dróg publicznych, w obrębie oddziaływania skrzyżowania, w odległości mniejszej niż 50 m od punktu przecięcia osi dróg;

- 4) na zjazdach z dróg publicznych na drogi wewnętrzne, w trójkątach widoczności o wymiarach 25 m x 25 m, licząc od punktu przecięcia osi dróg;
- 5) bliżej niż 1 m od trasy rowerowej;
- 6) na drzewach oraz promieniu rzutu ich korony.

Rozdział 6

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 16.1. Na rysunku planu wskazuje się granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Strobrowsko-Turawskie.

2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia określone rozporządzeniem Wojewody Opolskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, w szczególności w zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 17.1. Na rysunku planu wskazuje się stanowiska chronionych gatunków roślin, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody:

- 1) Barwinek pospolity *Vinca minor*;
- 2) Bluszcz pospolity *Hedera helix*;
- 3) Dąbrówka kosmata (d. genewska) *Ajuga genevensis*;
- 4) Kruszczyk szerokolistny *Epipactis helleborine*;
- 5) Lilia złotogłów *Lilium martagon*;
- 6) Pajęcznica gałęzista *Anthericum ramosum*;
- 7) Paprotka zwyczajna *Polypodium vulgare*;
- 8) Podkolan biały *Platanthera bifolia*.

2. W obrębie stanowisk chronionych gatunków roślin, o których mowa w ust. 1, zakazuje się podejmowania działań mogących spowodować zniszczenie, uszkodzenie bądź przekształcenie osobników lub ich siedliska.

Rozdział 7

Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§ 18.1. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości w granicach obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do scalenia i podziału, z wyjątkiem terenów położonych w granicach obszaru wymagającego ukształtowania.

3. Podział nieruchomości należy dokonać zgodnie z przepisami szczegółowymi.

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 19. W zasięgu strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, obejmującej obszar położony w promieniu 500 m wokół jego granic, zakazuje się lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 20.1. W strefie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, wyznaczonej od linii kolejowej, o szerokości do 20 m od granicy terenów zamkniętych linii kolejowej:

- 1) zakazuje się sytuowania:
 - a) wzdłuż linii kolejowej - gazociągów wysokiego ciśnienia, rurociągów paliw płynnych, substancji łatwopalnych i żrących, a także magistrali wodociagowych o średnicy większej niż DN 1200,
 - b) budynków i wiat nie związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, obsługą lub utrzymaniem linii kolejowej,

- c) składów materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących, pyłących i innych, stanowiących potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego,
- d) obiektów budowlanych mogących utrudnić prowadzenie kolejowej drogi technologicznej, w pasie terenu o szerokości do 5 m od granicy terenu zamkniętego linii kolejowej;

2) dopuszcza się sytuowanie zieleni izolacyjnej.

2. Przy sytuowaniu drzew i krzewów oraz obiektów budowlanych niezwiązanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, obsługą lub utrzymaniem linii kolejowej, a także w trakcie prowadzonych robót ziemnych należy od granicy terenu zamkniętego zachować odległości wymagane przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

§ 21.1. Do cieków i zbiorników wodnych oraz rowów melioracyjnych zapewnić dostęp właściwemu zarządcy, odpowiedzialnemu za ich eksploatację.

2. Zakazuje się:

- 1) grodzenia nieruchomości przyległych do linii brzegowej rowów w odległości mniejszej niż określono w przepisach prawa wodnego oraz zakazywania przechodzenia przez ten obszar;
- 2) sytuowania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegowej rowów, z wyjątkiem obiektów budowlanych związanych z gospodarką wodną.

§ 22. Od rzutu skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznych SN zachować wymagane przepisami odrębnymi odległości do rzutu budynku oraz jego części (balkonu, tarasu), a także do rzutu prowadzonych robót budowlanych.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wyposażenia terenów w miejsca do parkowania samochodów

§ 23.1. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozwoju układu dróg publicznych na obszarze objętym planem:

- 1) zachowuje się istniejące drogi oraz planuje się rozbudowę ich pasów drogowych:
 - a) krajową DK 46 relacji Opole - Częstochowa, oznaczoną symbolem KDGP,
 - b) powiatową DP 1714 O relacji Falmirowice (DK94) – Dębska Kuźnia, oznaczoną symbolem 1KDZ,
 - c) powiatową DP 1745 O relacji Niwki – Dębska Kuźnia, oznaczoną symbolem 2KDZ,
 - d) gminną relacji DG 103472 O relacji Dębska Kuźnia - Dębie, oznaczoną symbolem 1KDL,
 - e) gminną DG 103403 O relacji Dębska Kuźnia – Szczedrzyk, oznaczoną symbolem 2KDL,
 - f) gminną DG 103412 O relacji Chrzastowice – Niwki - Szczedrzyk, oznaczoną symbolem KDD;
- 2) parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w pkt 1, ustalono w przepisach szczegółowych planu.

2. Dopuszcza się zachowanie, budowę, przebudowę i remont istniejących sieci uzbrojenia, niezwiązanych z drogą, oraz sytuowanie nowych sieci uzbrojenia.

3. Na rysunku planu wyznacza się rezerwy terenu pod drogi, w pasie o szerokości:

- 1) 80 m - pod obejście drogowe w ciągu drogi krajowej DK 46 relacji Opole – Częstochowa, klasy główna ruchu przyspieszonego (GP) lub ekspresowa (S);
- 2) 15 m od osi jezdni – pod rozbudowę drogi krajowej relacji Opole – Częstochowa;
- 3) 10 m od osi jezdni - pod rozbudowę pasa drogowego drogi powiatowej relacji Niwki - Dębska Kuźnia, oznaczonej symbolem 2KDZ;
- 4) 15 m - pod rozbudowę pasa drogowego drogi gminnej relacji Dębska Kuźnia – Szczedrzyk, klasy lokalnej (L), zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 7,5 m od osi jezdni - pod rozbudowę pasa drogowego drogi gminnej relacji Chrzastowice – Niwki, oznaczonej symbolem KDD.

4. W rezerwach terenu pod drogi, o których mowa w ust. 3, zakazuje się dokonywania zmian sposobu użytkowania i zagospodarowania, które mogą uniemożliwić lub utrudnić realizację inwestycji drogowych.

§ 24.1. Na obszarze objętym planem zachowuje się i planuje się nowe drogi wewnętrzne wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW.

2. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust. 1, ustalono w przepisach szczegółowych planu.

3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się sytuowanie dróg wewnętrznych, zapewniających dojazd i dojście do budynków oraz dróg rolniczych i leśnych, niewydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

4. Nowe drogi wewnętrzne, o których mowa w ust. 3, wykonać o szerokości pasa drogowego min. 5 m.

5. Dopuszcza się zachowanie, budowę, przebudowę i remont istniejących sieci uzbrojenia, niezwiązanych z drogą, oraz sytuowanie nowych sieci uzbrojenia.

§ 25.1. Ustala się zasady minimalnego wyposażenia terenów w miejsca do parkowania (m.p.) samochodów, wymagane dla poszczególnych klas przeznaczenia:

1) zabudowa mieszkaniowa:

- a) mieszkania funkcyjne – 0,5 m.p. na 1 mieszkanie,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 m.p. na jedno mieszkanie, wliczając garaż,
- c) zabudowa zamieszkania zbiorowego – 0,1 m.p. na 1 łóżko;

2) zabudowa usługowa:

- a) biura – 0,1 m.p. na 10 m² powierzchni użytkowej,
- b) gastronomia – 0,2 m.p. na 1 miejsce konsumpcyjne,
- c) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży:
 - do 200 m² – 0,2 m.p. na każde 10 m² powierzchni sprzedaży,
 - powyżej 200 m² – 0,3 m.p. na każde 10 m² powierzchni sprzedaży,
- d) opieka zdrowotna, rekreacja i rozrywka – 0,2 m.p. na 10 m² powierzchni użytkowej,
- e) sezonowe bazy turystyczne – 0,2 m.p. na 1 miejsce noclegowe,
- f) usługi bytowe i usługi drobne - 2 m.p.,
- g) usługi kształcenia - 5 m.p. na 1 pomieszczenie do nauki,
- h) usługi kultury i usługi upowszechniania kultury – 0,2 m.p. na 10 miejsc użytkowych,
- i) usługi sportu – 0,2 m.p. na 10 użytkowników,
- j) usługi turystyki – 0,2 m.p. na 1 łóżko,
- k) usługi wychowania – 0,1 m.p. na jedno miejsce użytkowe,
- l) pozostałe – 0,1 m.p. na 10 m² powierzchni użytkowej.

2. Miejsca do parkowania samochodów, o których mowa w ust. 1, należy sytuować w liniach rozgraniczających terenu i na działce, na której usytuowany jest obiekt, któremu towarzyszą, w formach określonych przepisami szczegółowymi planu.

3. W pasach drogowych miejsca do parkowania samochodów sytuować jako przyuliczne pasy lub zatoki postojowe w ilości min. 0,1 m.p. na 1 dom mieszkalny, zlokalizowany przy poszczególnych odcinkach dróg- ulic, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 26.1. Zaopatrzenie w wodę – wyłącznie z komunalnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnych ujęć, sytuowanych na działce, z zastrzeżeniem § 19;
- 2) sieci wodociągowe.

3. Sieć wodociągową projektować i budować zapewniając:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 2) spięcie wodociągów grupowych Dębska Kuźnia i Daniec.

§ 27.1. Odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych – wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej, na komunalną oczyszczalnię ścieków.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) odprowadzenie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, o której mowa w ust. 1, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych, w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki;
- 2) sukcesywną rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

3. Odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych - do systemu sieci kanalizacji deszczowej lub do wód i do ziemi, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Ścieki opadowe i roztopowe:

- 1) pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych należy przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej lub do wód i do ziemi oczyścić w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
- 2) pochodzące z powierzchni niezanieczyszczonych można odprowadzić do wód lub do ziemi bez oczyszczenia, w szczególności poprzez powierzchniowe lub podziemne obiekty bioretencji wód;
- 3) czyste można retencjonować na obszarze objętym planem oraz wykorzystywać je do nawadniania terenów zieleni urządzonej i towarzyszącej.

§ 28.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych SN/nn.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) sieci niskich i średnich napięć;
- 2) sytuowanie stacji transformatorowych SN/nn na terenie odbiorcy.

3. Sieci elektroenergetyczne sytuowane na terenach planowanej zabudowy, oznaczonej symbolem MNp, MNr, 2U i UT, realizować wyłącznie jako podziemne.

§ 29.1. Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła w oparciu o zasilanie gazem, energią elektryczną lub energią odnawialną geotermalną lub słoneczną.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) sieci ciepłownicze wyłącznie jako podziemne;
- 2) zasilane paliwami stałymi, z zastrzeżeniem § 11 ust. 1.

§ 30.1. Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazu przewodowego niskiego ciśnienia.

2. Dopuszcza się:

- 1) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego zaopatrzenie w gaz ze stacjonarnych zbiorników do magazynowania gazu płynnego;
- 2) sieci niskiego ciśnienia.

§ 31.1. Dopuszcza się sytuowanie infrastruktury telekomunikacyjnej, stanowiącej inwestycję celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

2. Na terenie oznaczonym symbolem 1-5MN, MNp, MNr i MU dopuszcza się wyłącznie budowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

3. Infrastrukturę telekomunikacyjną sytuować z uwzględnieniem wymogów § 11 ust. 5 oraz § 16.

§ 32.1. Odpady bytowe oraz inne niż niebezpieczne, odprowadzić stosując zasady segregacji u źródła, zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

2. Odpady niebezpieczne, wytworzone podczas budowy i eksploatacji obiektów budowlanych, przekazać upoważnionej jednostce do wykorzystania gospodarczego lub do unieszkodliwienia.

3. Niezanieczyszczone masy ziemne i skalne, usuwane lub przemieszczane w związku z budową obiektów budowlanych na obszarze objętym planem, wykorzystać do ukształtowania terenu inwestycji lub gospodarczo, w miejscach wskazanych przez wójta gminy, z zastrzeżeniem § 11 ust. 8 i § 16.

4. Z odpadami postępować zgodnie z wymogami § 11 ust. 6 pkt 1 lit b i ust. 7.

DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Szczegółowe przeznaczanie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania

Rozdział 11

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 33.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające - usługi bytowe, usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie usług bytowych i usług drobnych w lokalu użytkowym, w parterze budynku mieszkalnego, wyłącznie na działkach dostępnych z drogi 2KDZ;
- 2) zakazuje się działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.

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

- 1) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 25;
- 2) na działce dopuszcza się sytuowanie:
 - a) max 2 budynków gospodarczych, w tym nie więcej niż 1 wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 70 m²,
 - b) budynków gospodarczych w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki;
- 3) zakazuje się sytuowania reklam, w tym reklam świetlnych;
- 4) z zastrzeżeniem § 8 ust. 2, dopuszcza się sytuowanie tablic informacyjnych i szyldów, niestanowiących reklamy w rozumieniu § 5 pkt 19, na elewacji frontowej budynku, w którym prowadzona jest działalność, w rejonie wejścia, poniżej dolnej krawędzi okien piętra, przy zachowaniu:
 - a) ujednoliconych gabarytów, formy i stylu,
 - b) łącznej, nieprzekraczalnej powierzchni - do 10% powierzchni elewacji budynku, na której są umieszczane;
- 5) zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów § 8;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,7;
- 7) wskaźnik zabudowy – max 30% powierzchni działki;
- 8) teren biologicznie czynny – min. 40% powierzchni działki;
- 9) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca dla budynków mieszkalnych, od drogi: 2KDZ – 8 m, 3KDW – 5 m, 6 m, 8 m lub 12 m,
 - b) nieprzekraczalna, od drogi: 2KDZ – 6 m, 3KDW – 5 m;

10) gabaryty i wysokości budynków:

- a) mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 4,0 m do 7,0 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 12 m do kalenicy dachu,
- b) gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna oraz do 3,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7,0 m do kalenicy dachu;

11) geometria dachu:

- a) budynków mieszkalnych - dach niski lub wysoki, na nowych budynkach o kalenicy sytuowanej zgodnie z rysunkiem planu,
- b) pozostałych - dach o nachyleniu połaci do 45°.

4. Podział na działki wykonać zgodnie z rysunkiem planu lub przy zachowaniu następujących parametrów:

- 1) powierzchnia działki – min. 900 m² dla budynków wolnostojących oraz min. 600 m² dla budynków bliźniaczych;
- 2) front działki – min. 20 m, max 40 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi - 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o 10°.

§ 34.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – usługi bytowe, usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie usług bytowych i usług drobnych w lokalu użytkowym, w parterze budynku mieszkalnego;
- 2) zakazuje się działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 25;
- 2) na działce dopuszcza się sytuowanie:
 - a) jednego budynku gospodarczego wolnostojącego, o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - b) budynków gospodarczych w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki;
- 3) wzdłuż drogi KDGP sytuować zieleń izolacyjną w pasie o szerokości min. 5 m;
- 4) zakazuje się sytuowania reklam, w tym reklam świetlnych;
- 5) z zastrzeżeniem § 8 ust. 2, dopuszcza się sytuowanie tablic informacyjnych i szyldów, niestanowiących reklamy w rozumieniu § 5 pkt 19, na elewacji frontowej budynku, w którym prowadzona jest działalność, w rejonie wejścia, poniżej dolnej krawędzi okien piętra, przy zachowaniu:
 - a) ujednoliconych gabarytów, formy i stylu,
 - b) łącznej, nieprzekraczalnej powierzchni - do 10% powierzchni elewacji budynku, na której są umieszczane;
- 6) zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów § 8;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,4;
- 8) wskaźnik zabudowy – max 25% powierzchni działki;
- 9) teren biologicznie czynny – min. 50% powierzchni działki;
- 10) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca dla budynków mieszkalnych, od drogi: 1KDW – 8 m, 3KDW i 5KDW – 5 m lub 8 m,
 - b) nieprzekraczalna, od drogi: 1KDW – 4 m lub 6 m, KDGP – 10 m;

11) gabaryty i wysokości budynków:

- a) mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 10 m do kalenicy dachu,
- b) gospodarczych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 3,0 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu;

12) geometria dachu budynków:

- a) mieszkalnych - dach wysoki o połaciach symetrycznych, czterospadowy lub wielospadowy, na nowych budynkach o kalenicy sytuowanej zgodnie z rysunkiem planu,
- b) gospodarczych - dach niski lub wysoki.

4. Podział na działki wykonać zgodnie z rysunkiem planu lub przy zachowaniu następujących parametrów:

- 1) powierzchnia działki – min. 900 m²;
- 2) front działki – min. 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi - 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o 20°.

§ 35.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3MN ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – biura, usługi bytowe, usług drobne, handel detaliczny, rekreacja, rozrywka.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie przeznaczenia uzupełniającego w małym budynku usługowym lub w lokalu użytkowym, w parterze budynku mieszkalnego, wyłącznie na działkach dostępnych z drogi 1KDZ lub 1KDL;
- 2) zakazuje się działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej § 25;
- 2) na działce dopuszcza się sytuowanie:
 - a) max 2 budynków gospodarczych, o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego,
 - b) budynków gospodarczych w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki;
- 3) wzdłuż drogi KDGP sytuować zieleń izolacyjną w pasie o szerokości min. 5 m;
- 4) zakazuje się sytuowania reklam, w tym reklam świetlnych;
- 5) z zastrzeżeniem § 8 ust. 2, dopuszcza się sytuowanie tablic informacyjnych i szyldów, niestanowiących reklamy w rozumieniu § 5 pkt 19, na elewacji frontowej budynku, w którym prowadzona jest działalność, w rejonie wejścia, poniżej dolnej krawędzi okien piętra, przy zachowaniu:
 - a) ujednoliconych gabarytów, formy i stylu,
 - b) łącznej, nieprzekraczalnej powierzchni - do 10% powierzchni elewacji budynku, na której są umieszczane;
- 6) zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów § 8;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,4;
- 8) wskaźnik zabudowy – max 25% powierzchni działki;
- 9) teren biologicznie czynny – min. 50% powierzchni działki;
- 10) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca dla budynków mieszkalnych i usługowych, od drogi: 2KDW – 4 m lub 5 m, 4KDW – 6 m lub 8 m,
 - b) nieprzekraczalna, od drogi: 1KDL – 8 m, 4KDW – 5 m, KDGP – 10 m oraz od krawędzi jezdni drogi 1 KDZ – 8 m;

11) gabaryty i wysokości budynków:

- a) mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 7,0 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m do kalenicy dachu,
- b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 3,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7,0 m do kalenicy dachu;

12) geometria dachu budynków:

- a) mieszkalnych - dach wysoki o połaciach symetrycznych, sytuowany kalenicą równolegle do drogi 2KDW i 1KDZ oraz prostopadle do drogi 4KDW,
- b) gospodarczych - dach niski lub wysoki.

4. Podział na działki wykonać zgodnie z rysunkiem planu lub przy zachowaniu następujących parametrów:

- 1) powierzchnia działki – min. 1200 m² dla budynków wolnostojących i min. 600 m² dla budynków bliźniaczych;
- 2) front działki – min. 22 m dla budynków wolnostojących i min. 18 m dla budynków bliźniaczych;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi - 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o 10°.

§ 36.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – biura, handel detaliczny, usługi bytowe, usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie przeznaczenia uzupełniającego w małym budynku usługowym lub w lokalu użytkowym, w parterze budynku mieszkalnego, wyłącznie na działkach dostępnych z drogi 1KDZ;
- 2) zakazuje się działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.

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

- 1) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 25;
- 2) na działce dopuszcza się sytuowanie:
 - a) max 2 budynków gospodarczych, w tym nie więcej niż 1 wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 70 m²,
 - b) budynków gospodarczych w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki;
- 3) wzdłuż drogi KDGP sytuować zieleń izolacyjną w pasie o szerokości min. 5 m;
- 4) zakazuje się sytuowania reklam, w tym reklam świetlnych;
- 5) z zastrzeżeniem § 8 ust. 2, dopuszcza się sytuowanie tablic informacyjnych i szyldów, niestanowiących reklamy w rozumieniu § 5 pkt 19, na elewacji frontowej budynku, w którym prowadzona jest działalność, w rejonie wejścia, poniżej dolnej krawędzi okien piętra, przy zachowaniu:
 - a) ujednoliconych gabarytów, formy i stylu,
 - b) łącznej, nieprzekraczalnej powierzchni - do 10% powierzchni elewacji budynku, na której są umieszczane;
- 6) zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów § 8;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,5;
- 8) wskaźnik zabudowy – max 30% powierzchni działki;
- 9) teren biologicznie czynny – min. 40% powierzchni działki;
- 10) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca dla budynków mieszkalnych i usługowych, od drogi: 2KDW – 5 m lub 11 m, 4KDW – 5 m lub 6 m,
 - b) nieprzekraczalna, od drogi: KDGP – 10 m, 1KDZ – 6 m, 2KDW i 4KDW – 4 m, 5 m lub 6 m;

11) gabaryty i wysokości budynków:

- a) mieszkalnych i usługowych - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 7 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 12 m do kalenicy dachu,
- b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 3,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu;

12) geometria dachu:

- a) mieszkalnych i usługowych – dach niski lub wysoki o połaciach symetrycznych, na budynkach nowych sytuowany kalenicą równoległą do frontu działki,
- b) pozostałych – dach o nachyleniu połaci do 45°.

4. Podział na działki wykonać zgodnie z rysunkiem planu lub przy zachowaniu następujących parametrów:

- 1) powierzchnia działki – min. 700 m²;
- 2) front działki – min. 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi - 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o 20°.

§ 37.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – usługi bytowe, naprawa pojazdów, produkcja drobna.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się wyłącznie zachowanie działalności istniejącej pod warunkiem, że spełnia ona wymagane przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska, z zastrzeżeniem § 66 ust. 2.

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

- 1) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 25;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i technicznych w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki;
- 3) zakazuje się sytuowania reklam, w tym reklam świetlnych;
- 4) z zastrzeżeniem § 8 ust. 2, dopuszcza się sytuowanie tablic informacyjnych i szyldów, niestanowiących reklamy w rozumieniu § 5 pkt 19, na elewacji frontowej budynku, w którym prowadzona jest działalność, w rejonie wejścia, poniżej dolnej krawędzi okien piętra, przy zachowaniu:
 - a) ujednoliconych gabarytów, formy i stylu,
 - b) łącznej, nieprzekraczalnej powierzchni - do 10% powierzchni elewacji budynku, na której są umieszczane;
- 5) zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów § 8;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,5;
- 7) wskaźnik zabudowy – max 30% powierzchni działki;
- 8) teren biologicznie czynny – min. 30% powierzchni działki;
- 9) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca, od drogi: 3KDW – 5 m lub 8 m,
 - b) nieprzekraczalna, od drogi: 2KDZ – 6 m, 3KDW – 5m lub 6 m;
- 10) gabaryty i wysokości budynków:
 - a) mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 7 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 12 m do kalenicy dachu,
 - b) pozostałych – 1 kondygnacja nadziemna oraz do 5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 9 m do kalenicy dachu;

11) geometria dachu budynków:

- a) mieszkalnych – dach wysoki o połaciach symetrycznych, sytuowany kalenicą równoległą do frontu działki,
- b) pozostałych – dach o nachyleniu połaci do 45°.

4. Podział na działki wykonać zgodnie z rysunkiem planu lub przy zachowaniu następujących parametrów:

- 1) powierzchnia działki – min. 1200 m²;
- 2) front działki – od 30 m do 50 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi - 90°.

§ 38.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNp** ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 25;
- 2) na działce dopuszcza się sytuowanie:
 - a) jednego budynku gospodarczego wolnostojącego, o powierzchni zabudowy do 70 m²,
 - b) budynków gospodarczych w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki;
- 3) zakazuje się sytuowania reklam, tablic informacyjnych i szyldów;
- 4) zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów § 8;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, max 0,3;
- 6) wskaźnik zabudowy – max 25% powierzchni działki;
- 7) teren biologicznie czynny – min. 50% powierzchni działki;
- 8) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca dla budynków mieszkalnych, od drogi: 2KDZ – 6 m, 3KDW – 5 m, 8 m lub 12 m,
 - b) nieprzekraczalna, od drogi: 2KDZ – 6 m, 3KDW – 12 m lub 6 m;
- 9) gabaryty i wysokości budynków:
 - a) mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 4 m do 5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i od 8 m do 10 m do kalenicy dachu,
 - b) gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 3,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu;
- 10) geometria dachu budynków:
 - a) mieszkalnych - dach wysoki o połaciach symetrycznych, o kalenicy sytuowanej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) gospodarczych – dach wysoki o połaciach symetrycznych.

3. Podział na działki wykonać zgodnie z rysunkiem planu lub przy zachowaniu następujących parametrów:

- 1) powierzchnia działki – od 900 m² do 2500 m²;
- 2) front działki – od 25 m do 50 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi - 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o 20°.

§ 39.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNr** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – zieleń urządzone.

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

- 1) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 25;
- 2) dopuszcza się sytuowanie rezydencji wiejskich;
- 3) nakazuje się zachowanie pojedynczych drzew;
- 4) zieleń towarzyszącą kształtować z dominacją gatunków zgodnych z siedliskiem;
- 5) zakazuje się sytuowania reklam, tablic informacyjnych i szyldów;
- 6) zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów § 8 i § 9;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,3;
- 8) wskaźnik zabudowy – max 20% powierzchni działki;
- 9) teren biologicznie czynny – min. 60% powierzchni działki;
- 10) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca dla budynku mieszkalnego, od drogi: 2KDL -8 m, 1KDW – 6 m lub 8 m,
 - b) nieprzekraczalna, od drogi: 2KDL, 1KDW i 3KDW – 8 m;
- 11) gabaryty i wysokości budynków:
 - a) mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 4 m do 5,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i od 8 m do 10 m do kalenicy dachu,
 - b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 3,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu;
- 12) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, sytuowanych kalenicą:
 - a) prostopadle do frontu działki – od 9 m do 12 m,
 - b) równolegle do frontu działki - od 12 m do 20 m;
- 13) pokrycie dachów – dachówką ceramiczną;
- 14) geometria dachu budynków:
 - a) mieszkalnych - dach wysoki o połaciach symetrycznych, o kalenicy sytuowanej zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w przypadku usytuowania dachu kalenicą prostopadle do frontu działki zakazuje się stosowania dachu czterospadowego i kopertowego,
 - b) gospodarczych – dach wysoki o połaciach symetrycznych.

3. Z zastrzeżeniem § 9, podział na działki wykonać zgodnie z rysunkiem planu lub przy zachowaniu następujących parametrów:

- 1) powierzchnia działki – od 900 m² do 2500 m²;
- 2) front działki – od 25 m do 50 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi - 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o 10°.

§ 40.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MU** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, handel pojazdami, naprawa pojazdów;
- 2) uzupełniające – mieszkania funkcyjne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się sytuowania sezonowych baz turystycznych, usług sportu i usług wychowania;
- 2) dopuszcza się sytuowanie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niezależnie od usług,

- b) usług w małym budynku usługowym lub w lokalu użytkowym, w parterze budynku mieszkalnego,
- c) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m².

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

- 1) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wbudowanego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w § 25;
 - 2) z zastrzeżeniem § 8 ust. 2, na działce dopuszcza się sytuowanie:
 - a) w odległości min. 10 m od drogi – reklam na konstrukcjach wolnostojących, wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną na niej, o powierzchni nie większej niż 2,5 m² i wysokości do 3 m,
 - b) tablic informacyjnych i szyldów, nie stanowiących reklamy w rozumieniu § 5 pkt 19, na elewacji frontowej budynku, w którym prowadzona jest działalność, przy zachowaniu łącznej, nieprzekraczalnej powierzchni do 10% powierzchni elewacji budynku, na której są umieszczane;
 - 3) zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów § 8;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,5;
 - 5) wskaźnik zabudowy – max 30% powierzchni działki;
 - 6) teren biologicznie czynny – min. 30% powierzchni działki;
 - 7) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) obowiązująca – od drogi KDGP - 23-35 m,
 - b) nieprzekraczalna, od drogi – KDGP – 10 m oraz 2KDZ, 2KDW i 3KDW – 6 m;
 - 8) gabaryty i wysokości budynków:
 - a) usługowych i mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 7 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 12 m do kalenicy dachu,
 - b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 9 m do kalenicy dachu;
 - 9) geometria dachu budynków:
 - a) mieszkalnych – dach wysoki o połaciach symetrycznych, sytuowany kalenicą równoległą do frontu działki,
 - b) pozostałych – dach o nachyleniu połaci do 45°.
4. Podział na działki wykonać zgodnie z rysunkiem planu lub przy zachowaniu następujących parametrów:
- 1) powierzchnia działki – min. 1200 m²;
 - 2) front działki – min. 25 m;
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi - 90°.

Rozdział 12

Tereny zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej

§ 41.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U** ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się sytuowania sezonowych baz turystycznych i usług wychowania;
- 2) dopuszcza się handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400 m².

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

- 1) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego, w ilości ustalonej w § 25;
- 2) zakazuje się sytuowania wolnostojących budynków technicznych;

3) z zastrzeżeniem § 8 ust. 2, na działce dopuszcza się sytuowanie:

- a) w odległości min. 8 m od drogi – reklam na budynku oraz na konstrukcjach wolnostojących, o powierzchni nie większej niż $4,0 \text{ m}^2$ i wysokości do 4 m,
 - b) tablic informacyjnych i szyldów, niestanowiących reklamy w rozumieniu § 5 pkt 19, na elewacji frontowej budynku, w którym prowadzona jest działalność, przy zachowaniu łącznej, nieprzekraczalnej powierzchni do 15% powierzchni elewacji budynku, na której są umieszczane;
- 4) teren przed elewacją frontową budynków pozostawić ogólnodostępny;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,2, max 0,7;
- 6) wskaźnik zabudowy – max 50% powierzchni działki;
- 7) teren biologicznie czynny – min. 20% powierzchni działki;
- 8) linia zabudowy nieprzekraczalna, od krawędzi jezdni drogi 1KDZ – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) gabaryty i wysokości budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 6,0 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 9,0 m do kalenicy dachu;
- 10) geometria dachów – dach o nachyleniu połaci do 45° .

4. Podział na działki wykonać przy zachowaniu następujących parametrów:

- 1) powierzchnia działki – min. 1200 m^2 ;
- 2) front działki – min. 30 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi - 90° , z dopuszczeniem odchylenia o 20° .

§ 42.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zamieszkania zbiorowego, opieka zdrowotna;
- 2) uzupełniające – rekreacja, usługi wychowania, mieszkania funkcyjne.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, zakazuje się działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.

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

- 1) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego lub garażu wbudowanego, w ilości ustalonej w § 25;
- 2) zakazuje się sytuowania wolnostojących budynków technicznych;
- 3) dla zabudowy obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 4) nakazuje się:
 - a) kształtowanie terenu położonego pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a obowiązującą linią zabudowy, jako przestrzeni wymagającej specjalnego opracowania,
 - b) zachowanie spójnych form nawierzchni, małej architektury i oświetlenia oraz stosowanie materiałów naturalnych lub szlachetnych;
- 5) z zastrzeżeniem § 8 ust. 2, na działce dopuszcza się sytuowanie:
 - a) w odległości min. 8 m od drogi – reklam i tablic informacyjnych na konstrukcjach wolnostojących o powierzchni nie większej niż $4,0 \text{ m}^2$ i wysokości do 4 m,
 - b) tablic informacyjnych i szyldów, nie stanowiących reklamy w rozumieniu § 5 pkt 19, na elewacji frontowej budynku, w którym prowadzona jest działalność, przy zachowaniu łącznej, nieprzekraczalnej powierzchni - do 15% powierzchni elewacji budynku, na której są umieszczane;
- 6) zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów § 8;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,2, max 0,6;
- 8) wskaźnik zabudowy – max 40% powierzchni działki;

9) teren biologicznie czynny – min. 30% powierzchni działki;

10) linia zabudowy:

a) obowiązująca, od drogi 2KDZ – od 10 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalna, od drogi 2KDW – 8 m oraz od lasu – 8 m;

11) gabaryty i wysokości budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 4 m do 6 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 12 m do kalenicy dachu;

12) geometria dachów - dach wysoki o połaciach symetrycznych, sytuowany kalenicą równolegle do frontu działki.

4. Podział na działki wykonać przy zachowaniu następujących parametrów:

1) powierzchnia działki – min. 1200 m²;

2) front działki – min. 25 m;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi - 90°.

§ 43.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa usługowa;

2) uzupełniające – handel pojazdami, naprawa pojazdów, obsługa pojazdów, mieszkania funkcyjne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) sytuowanie przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem mieszkań funkcyjnych;

2) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400 m².

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

1) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego lub garażu wbudowanego, w ilości ustalonej w § 25;

2) od strony drogi KDGP sytuować pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5 m; nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;

3) z zastrzeżeniem § 8 ust. 2, na działce dopuszcza się sytuowanie:

a) w odległości min. 25 m od drogi krajowej DK46 i min. 8 m od pozostałych dróg – reklam i tablic informacyjnych na budynku oraz na konstrukcjach wolnostojących, o powierzchni nie większej niż 6,0 m² i wysokości do 12 m,

b) tablic informacyjnych i szyldów, nie stanowiących reklamy w rozumieniu § 5 pkt 19, na elewacji frontowej budynku, w którym prowadzona jest działalność, przy zachowaniu łącznej, nieprzekraczalnej powierzchni - do 15% powierzchni elewacji budynku, na której są umieszczane;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,6;

5) wskaźnik zabudowy – max 40% powierzchni działki;

6) teren biologicznie czynny – min. 30% powierzchni działki;

7) linia zabudowy nieprzekraczalna – 20 m od drogi KDGP i 6 m od innych dróg, zgodnie z rysunkiem planu;

8) gabaryty i wysokości budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 6 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 9 m do kalenicy dachu;

9) geometria dachów - dach o nachyleniu połaci do 45°.

4. Podział na działki wykonać przy zachowaniu następujących parametrów:

1) powierzchnia działki – min. 1500 m²;

2) front działki – min. 30 m;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi - 90°.

§ 44.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi turystyki, gastronomia, rekreacja, rozrywka, sezonowe bazy turystyczne, usługi sportu;
- 2) uzupełniające – urządzenia sportu i rekreacji, zieleń parkowa, usługi upowszechniania kultury, mieszkania funkcyjne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem mieszkań funkcyjnych.

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

- 1) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego lub garażu wbudowanego, w ilości ustalonej § 25;
 - 2) nową zabudowę kształtować w sposób spójny z cechami obiektu stanowiącego dobro kultury współczesnej, o którym mowa w § 13, w szczególności w zakresie kompozycji przestrzennej oraz rodzaju materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu;
 - 3) dla nowych budynków obowiązuja szczególne wymagania architektoniczne;
 - 4) dopuszcza się przekształcenie istniejącej zieleni leśnej w park leśny;
 - 5) z zastrzeżeniem § 8 ust. 2, dopuszcza się sytuowanie:
 - a) w odległości min. 10 m od drogi KDGP – reklam i tablic informacyjnych na konstrukcjach wolnostojących, o powierzchni nie większej niż 5,0 m² i wysokości do 4 m,
 - b) szyldów, nie stanowiących reklamy w rozumieniu § 5 pkt 19, na elewacji frontowej budynku, w którym prowadzona jest działalność, przy zachowaniu nieprzekraczalnej powierzchni - do 15% powierzchni elewacji budynku, na której są umieszczane;
 - 6) formę obiektów małej architektury, znaków i planów informacji wizualnej oraz reklam, szyldów i tablic informacyjnych należy dostosować do cech architektoniczno-przestrzennych zajazdu turystycznego, w szczególności stosować materiały naturalne lub szlachetne;
 - 7) zakazuje się wygradzania terenu;
 - 8) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami § 9 ust. 2 pkt 3, z uwzględnieniem wymogów § 8;
 - 9) wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,5;
 - 10) wskaźnik zabudowy – max 30% powierzchni działki;
 - 11) teren biologicznie czynny – min. 30% powierzchni działki;
 - 12) linia zabudowy, nieprzekraczalna, od drogi: KDGP – 10 m;
 - 13) gabaryty i wysokości:
 - a) budynku stanowiącego dobro kultury współczesnej, o którym mowa w § 13 – istniejące,
 - b) usługowych i mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz od 4 m do 7 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 13 m do kalenicy dachu,
 - c) pozostałych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 9 m do kalenicy dachu;
 - 14) geometria dachu budynków:
 - a) budynku, o którym mowa w § 13 – istniejąca,
 - b) usługowych i mieszkalnych – dach wysoki,
 - c) pozostałych - dach niski lub wysoki.
4. Podział na działki wykonać przy zachowaniu następujących parametrów:
- 1) powierzchnia działki – min. 3000 m²;
 - 2) front działki – min. 50 m;
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi - 90°, z dopuszczeniem odstępstwa do 20°.

§ 45.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające – usługi sportu.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, przeznaczenie uzupełniające sytuować łącznie z przeznaczeniem podstawowym.

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

- 1) miejsca do parkowania samochodów, w formie parkingu otwartego, sytuować na terenie oznaczonym symbolem KS, w ilości ustalonej § 25;
- 2) teren izolować zielenią wysoką od przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) z zastrzeżeniem § 8 ust. 2, dopuszcza się sytuowanie:
 - a) w odległości min. 25 m od drogi KDGP – reklam i tablic informacyjnych na konstrukcjach wolnostojących, o powierzchni nie większej niż 4,0 m² i wysokości do 4 m,
 - b) szyldów, nie stanowiących reklamy w rozumieniu § 5 pkt 19, na elewacji frontowej budynku, w którym prowadzona jest działalność, przy zachowaniu nieprzekraczalnej powierzchni - do 15% powierzchni elewacji budynku, na której są umieszczane,
 - c) urządzeń związanych z organizacją imprez sportowych lub okolicznościowych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,1;
- 5) wskaźnik zabudowy – max 5% powierzchni terenu;
- 6) teren biologicznie czynny – min. 10% powierzchni terenu;
- 7) linia zabudowy nieprzekraczalna, od drogi: KDGP – 10 m, od pozostałych dróg – 8 m;
- 8) gabaryty i wysokości budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych i do 9 m do kalenicy dachu;
- 9) geometria dachu budynków – dach niski lub wysoki o połaciach symetrycznych.

4. Zakazuje się dokonywania wtórnego podziału terenu.

§ 46.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PU** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa techniczno-produkcyjna;
- 2) uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkania funkcyjne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się przeznaczenia terenu, o którym mowa w §10 ust. 1 pkt 4;
- 2) dopuszcza się wyłącznie zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) miejsca do parkowania samochodów sytuować w formie parkingu otwartego lub garażu wbudowanego, w ilości ustalonej w § 25;
- 2) stosować jednolite formy zabudowy w granicach terenu;
- 3) z zastrzeżeniem § 8 ust. 2, dopuszcza się sytuowanie:
 - a) w odległości min. 25 m od drogi KDGP i min. 8 m od pozostałych dróg – reklam i tablic informacyjnych na budynku oraz na konstrukcjach wolnostojących, o powierzchni nie większej niż 4,0 m² i wysokości do 4 m,
 - b) szyldów, nie stanowiących reklamy w rozumieniu § 5 pkt 19, na elewacji frontowej budynku, w którym prowadzona jest działalność, przy zachowaniu nieprzekraczalnej powierzchni - do 15% powierzchni elewacji budynku, na której są umieszczane;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – max 0,6;
- 5) wskaźnik zabudowy – max 40% powierzchni działki;

- 6) teren biologicznie czynny - min. 10% powierzchni działki;
 - 7) linia zabudowy nieprzekraczalna, od drogi: 1KDL – 8 m, 1KDW – 6 m oraz 3KDW – 4 m lub 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) gabaryty i wysokości budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 6 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 9 m do kalenicy dachu;
 - 9) geometria dachów – dachy płaskie lub niskie.
4. Podział na działki wykonać przy zachowaniu następujących parametrów:
- 1) powierzchnia działki – min. 2000 m²;
 - 2) front działki – min. 30 m;
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi - 90°, z dopuszczeniem odstępstwa do 30°.

Rozdział 13

Tereny użytkowane rolniczo oraz tereny zieleni

§ 47.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RR** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – użytki rolnicze;
- 2) uzupełniające – lasy, urządzenia kolejowe.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się sytuowania reklam oraz zabudowy;
- 2) lasy kształtować w sposób zgodny z siedliskiem i naturalną roślinnością;
- 3) drzewa i krzewy sytuować z uwzględnieniem wymogów § 20.

§ 48.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – lasy;
- 2) uzupełniające – trasy rekreacyjne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, przeznaczenie uzupełniające sytuować łącznie z przeznaczeniem podstawowym.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się sytuowania reklam oraz zabudowy;
- 2) lasy kształtować w sposób zgodny z siedliskiem i naturalną roślinnością, z uwzględnieniem wymogów § 12 i § 16-17;
- 3) trasy rekreacyjne prowadzić istniejącymi drogami leśnymi.

§ 49.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2ZL** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - lasy;
- 2) uzupełniające – trasy rekreacyjne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, przeznaczenie uzupełniające sytuować łącznie z przeznaczeniem podstawowym.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się sytuowania reklam oraz zabudowy, z wyjątkiem zabudowy związanej z ochroną pożarową lasów;
- 2) lasy kształtować w sposób zgodny z siedliskiem i naturalną roślinnością, z uwzględnieniem wymogów § 12 i § 16-17;
- 3) trasy rekreacyjne prowadzić istniejącymi drogami leśnymi.

§ 50.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLp** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – lasy;
- 2) uzupełniające – użytki zielone.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie przeznaczenia uzupełniającego niezależnie od przeznaczenia podstawowego.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się sytuowania reklam oraz zabudowy;
- 2) zalesienia kształtować w sposób zgodny z siedliskiem i naturalną roślinnością.

§ 51.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń parkowa;
- 2) uzupełniające – urządzenia parkowania.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, przeznaczenie uzupełniające sytuować łącznie z przeznaczeniem podstawowym.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się sytuowania zabudowy oraz wygradzania terenu;
- 2) zapewnić wysokie walory estetyczne i użytkowe nawierzchni, małej architektury i oświetlenia;
- 3) sieci uzbrojenia sytuować wyłącznie jako podziemne;
- 4) dopuszcza się sytuowanie:
 - a) wolnostojących reklam wyłącznie w formie słupów reklamowych o wysokości do 4m i średnicy do 2 m,
 - b) urządzeń parkowania wyłącznie jako zatok przyulicznych;
- 5) teren biologicznie czynny – min. 50% powierzchni terenu;
- 6) wysokość obiektów budowlanych – do 4 m od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu.

Rozdział 14

Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 52.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS** ustala się przeznaczenie podstawowe – urządzenia parkowania.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) wzdłuż linii rozgraniczających terenu sytuować planowane zadrzewienia liniowe w formie szpaleru drzew, izolujące teren od terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zakazuje się sytuowania zabudowy oraz wygradzania terenu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie reklam na konstrukcjach wolnostojących o wysokości do 4 m i powierzchni do 10 m²;
- 4) teren biologicznie czynny – min. 10%.

§ 53.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDGP** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga-ulica.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) droga - ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP);
- 2) szerokość pasa drogowego – istniejąca, docelowa 30 m;
- 3) dopuszcza się sytuowanie trasy rowerowej;
- 4) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów.

§ 54.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga-ulica.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) ulica klasy zbiorczej (Z);
- 2) szerokość pasa drogowego – 20 m;
- 3) dopuszcza się sytuowanie trasy rowerowej;
- 4) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów.

§ 55.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDZ** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga-ulica.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) droga – ulica klasy zbiorczej (Z);
- 2) szerokość pasa drogowego – 20 m;
- 3) dopuszcza się sytuowanie:
 - a) trasy rowerowej,
 - b) na terenie zabudowanym zieleni towarzyszącej w formie szpaleru drzew, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) na terenie zabudowanym miejsc do parkowania samochodów, zgodnie z wymogami § 25;
- 4) na odcinku wskazanym na rysunku planu teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania.

§ 56.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga-ulica.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) ulica klasy lokalnej (L);
- 2) szerokość pasa drogowego – 15 m;
- 3) dopuszcza się sytuowanie:
 - a) trasy rowerowej,
 - b) zieleni towarzyszącej w formie szpaleru drzew;
- 4) zakazuje się sytuowania miejsc do parkowania samochodów.

§ 57.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga-ulica.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) droga - ulica klasy lokalnej (L);
- 2) szerokość pasa drogowego – 15 m;
- 3) dopuszcza się sytuowanie trasy rowerowej;
- 4) dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania samochodów, zgodnie z wymogami § 25.

§ 58.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga-ulica.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) droga klasy dojazdowej (D);
- 2) szerokość pasa drogowego – 15 m;
- 3) dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania samochodów w formie zatok postojowych.

§ 59.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga-ulica.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) droga zapewniająca dojazd i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w pasie drogowym o szerokości większej niż 10 m dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania samochodów, zgodnie z wymogami § 25.

§ 60.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga-ulica.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów:

- 1) droga zapewniająca dojazd i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – od 8 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nakazuje się likwidację powiązania ul. Osiedle Podleśne z drogą KDGP;
- 4) ulicę niezapewniającą przejazdu bez zawracania, zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi w zakresie dróg pożarowych;
- 5) w miejscach wskazanych na rysunku planu sytuować planowane zadrzewienia liniowe.

§ 61.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga pieszo-jezdna.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów:

- 1) droga zapewniająca dojazd i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego - od 5 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie miejsc do parkowania samochodów w pasie drogowym o szerokości min. 8 m, zgodnie z wymogami § 25;
- 4) ulicę niezapewniającą przejazdu bez zawracania, zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi w zakresie dróg pożarowych;
- 5) zakazuje się wyodrębniania krawężnikami pasów ruchu kołowego i pieszego.

§ 62.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga pieszo-jezdna.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenów:

- 1) droga zapewniająca dojazd i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – od 5 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakazuje się:
 - a) sytuowania miejsc do parkowania samochodów,
 - b) wyodrębniania krawężnikami pasów ruchu kołowego i pieszego;
- 4) dopuszcza się likwidację powiązania ul. Zacisze z drogą KDGP;
- 5) ulicę niezapewniającą przejazdu bez zawracania, zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi w zakresie dróg pożarowych.

§ 63.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDW** ustala się przeznaczenie – droga piesza.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) droga piesza;
- 2) szerokość pasa drogowego – 4 m;
- 3) nakazuje się likwidację powiązania drogi z drogą KDGP dla ruchu pojazdów.

§ 64.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się przeznaczenie podstawowe – urządzenia elektroenergetyczne.

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

- 1) wskaźnik zabudowy – max 80%;
- 2) teren biologicznie czynny – min. 5% powierzchni terenu;
- 3) linia zabudowy – nieprzekraczalna, min. 5 m od krawędzi jezdni drogi;
- 4) wysokość obiektów budowlanych - max 6 m do najwyższej położonego punktu.

§ 65.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **T** ustala się przeznaczenie – maszt telekomunikacyjny.

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

- 1) wskaźnik zabudowy – max 80%;
- 2) teren biologicznie czynny – min. 5%;
- 3) wysokość obiektów budowlanych – do 50 m;
- 4) dojeżdżenie i dojazd – z drogi oznaczonej symbolem 1KDW, poprzez teren KS.

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 66.1. Z zastrzeżeniem ust. 2-4, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu ich zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

2. Dopuszcza się:

- 1) zachowanie istniejących obiektów budowlanych o innym, niż ustalono w planie rodzaju przeznaczenia, z prawem do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 2) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów na istniejących budynkach w przypadku ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy.

3. Zakazuje się:

- 1) nadbudowy budynków w stanie istniejącym wyższych, niż ustalono w przepisach szczegółowych planu;
- 2) rozbudowy zabudowy o wskaźniku intensywności zabudowy lub wskaźniku zabudowy większym, niż ustalono w przepisach szczegółowych planu;
- 3) rozbudowy istniejących i budowy nowych budynków przeznaczenia uzupełniającego, usytuowanych na terenie oznaczonym symbolem 5MN.

4. Dla rozbudowy budynków istniejących, usytuowanych przed linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linią zabudowy określa ich elewacja frontowa.

§ 67.1. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się wysokość opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

2. Od gruntów będących własnością gminy, w przypadku ich zbycia, jednorazowa opłata nie będzie pobierana.

- 1) MN, MNp i MNr - 30%;
- 2) MU, U, UT, US i PU - 20%;
- 3) ZP - 10%;
- 4) KS, KDGP, KDZ, KDL, KDD i KDW – 5%;
- 5) dla pozostałych terenów - 0%

§ 68. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice, zatwierdzonego uchwałą nr XXXII/175/2001 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 27 lutego 2001 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 40, poz. 258 z dnia 18 maja 2001 r.

§ 69. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chrzastowice.

§ 70. Uchwała wchodzi w życie po upływie 15 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

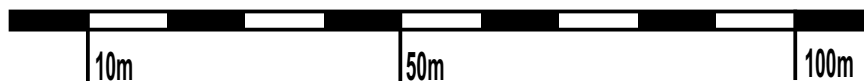
Przewodniczący
Rady Gminy

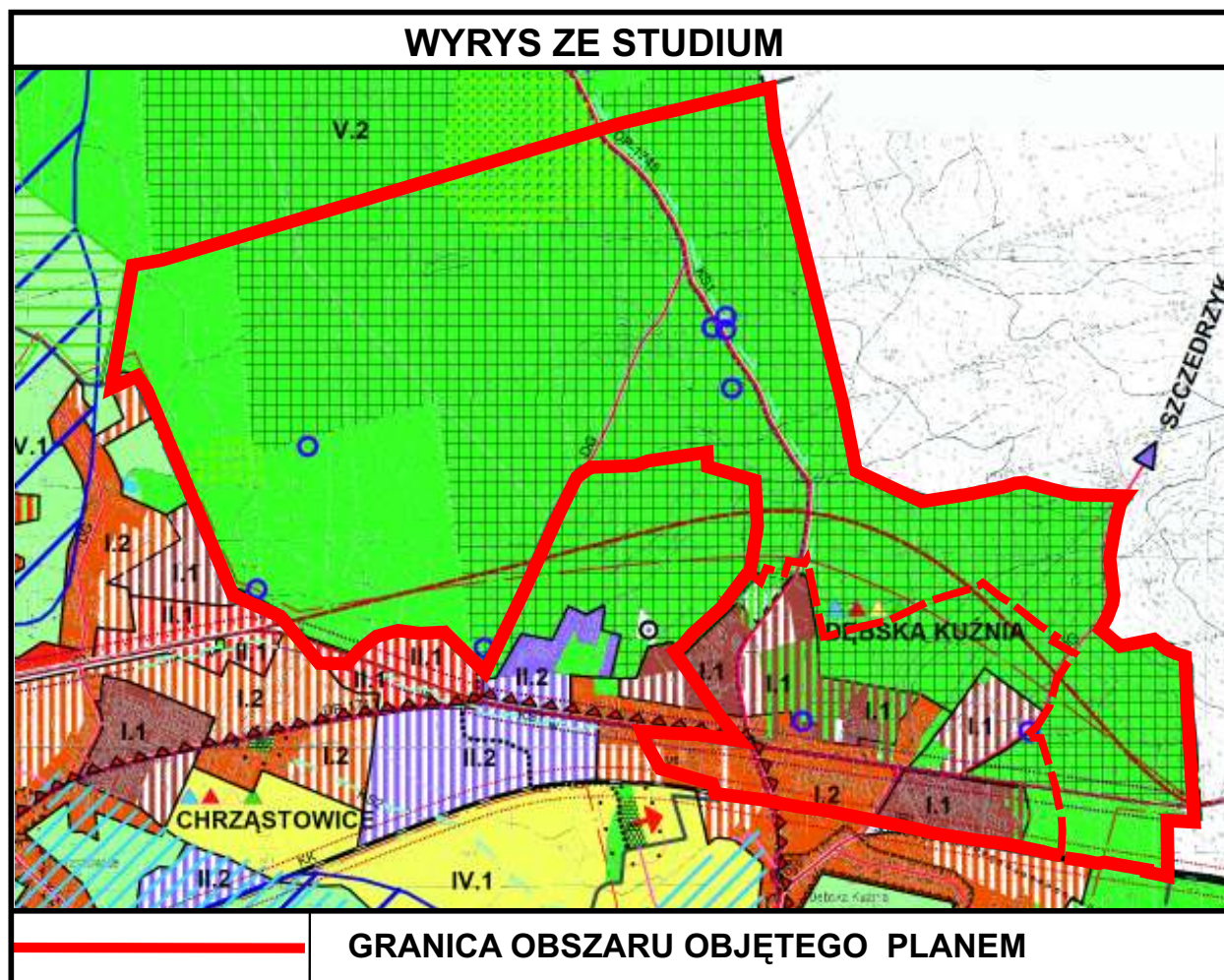
Wilibald Niestony

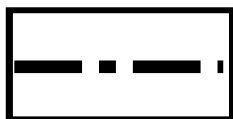
**NINIEJSZY RYSUNEK STANOWI
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXIV.277.2014
RADY GMINY CHRZĄSTOWICE
z dnia 10 września 2014 r.**

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI DĘBSKA KUŹNIA
(gmina Chrzastowice)**

skala 1 : 1000





OZNACZENIA

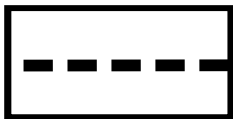
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY



GRANICA GEODEZYJNA SOŁECTWA

GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO LINII
KOLEJOWEJ**PRZEZNACZENIE TERENÓW**TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ - ISTNIEJĄCETERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ - PLANOWANETERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ - REZYDENCJALNEJTERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO
-USŁUGOWEJ

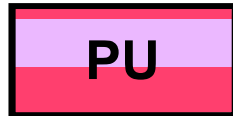
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



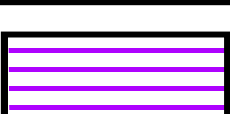
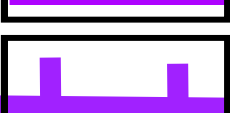
TERENY USŁUG TURYSTYKI



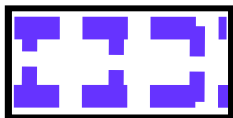
TERENY SPORTU I REKREACJI

TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO
- USŁUGOWEJ

TERENY ROLNICZE

	TERENY LASÓW
	TERENY PLANOWANYCH ZALESIEŃ
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH GŁÓWNYCH RUCHU PRZYŚPIESZONEGO
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	TERENY INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ
	TERENY INFRASTRUKTURY TELEKOMUNIKACYJNEJ
ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO	
	PRZESTRZENIE WYMAGAJĄCE SPECJALNEGO OPRACOWANIA
	GRANICE OBSZARU WYMAGAJĄCEGO UKSZTAŁTOWANIA

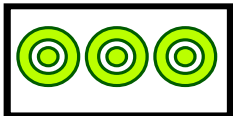
OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ



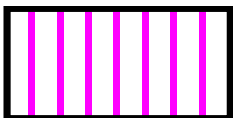
ZASIĘG POTENCJALNEGO UCIAŹLIWEGO
ODDZIAŁYWANIA DROGI KRAJOWEJ (istniejącej
i planowanej) ORAZ LINII KOLEJOWEJ



PASY ZIELENI IZOLACYJNEJ

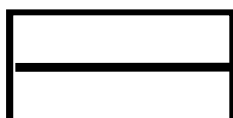


PLANOWANE ZADRZEWIENIA LINIOWE



OBIEKT STANOWIĄCY DOBRO KULTURY
WSPÓŁCZESNEJ - OBJĘTY OCHRONĄ
USTALENIAMI PLANU

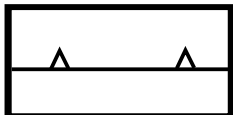
ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA



LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE



LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE

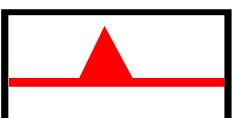


OBOWIĄZUJĄCY SPOSÓB SYTUOWANIA
GŁÓWNEJ KALENICY DACHU



POSTULOWANY SPOSÓB SYTUOWANIA
BUDYNKÓW

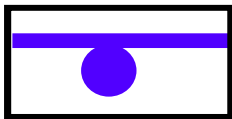
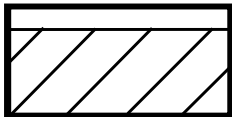
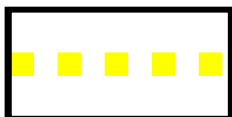
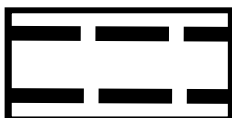
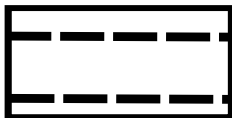
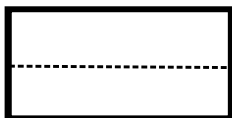
SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

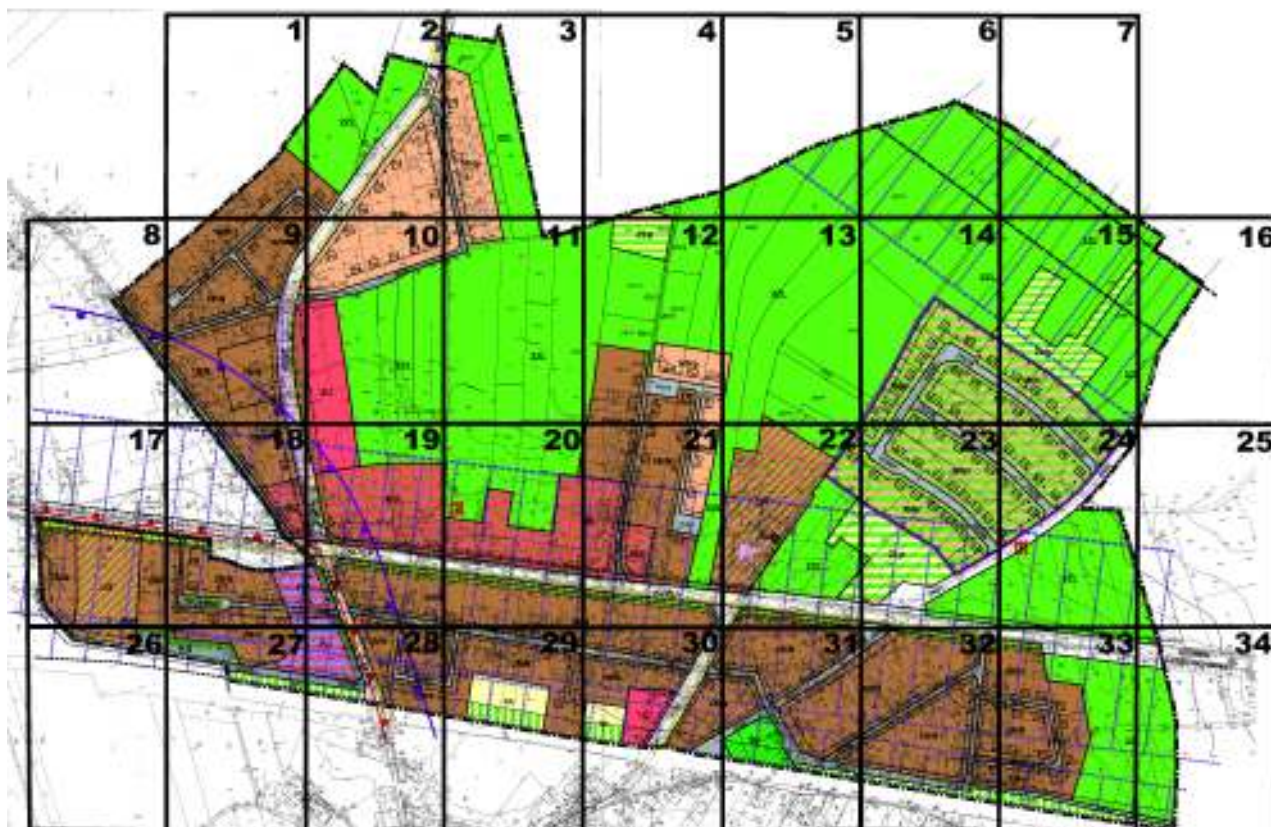


GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO
KRAJOBRAZU LASY STOBRAWSKO-TURAWSKIE



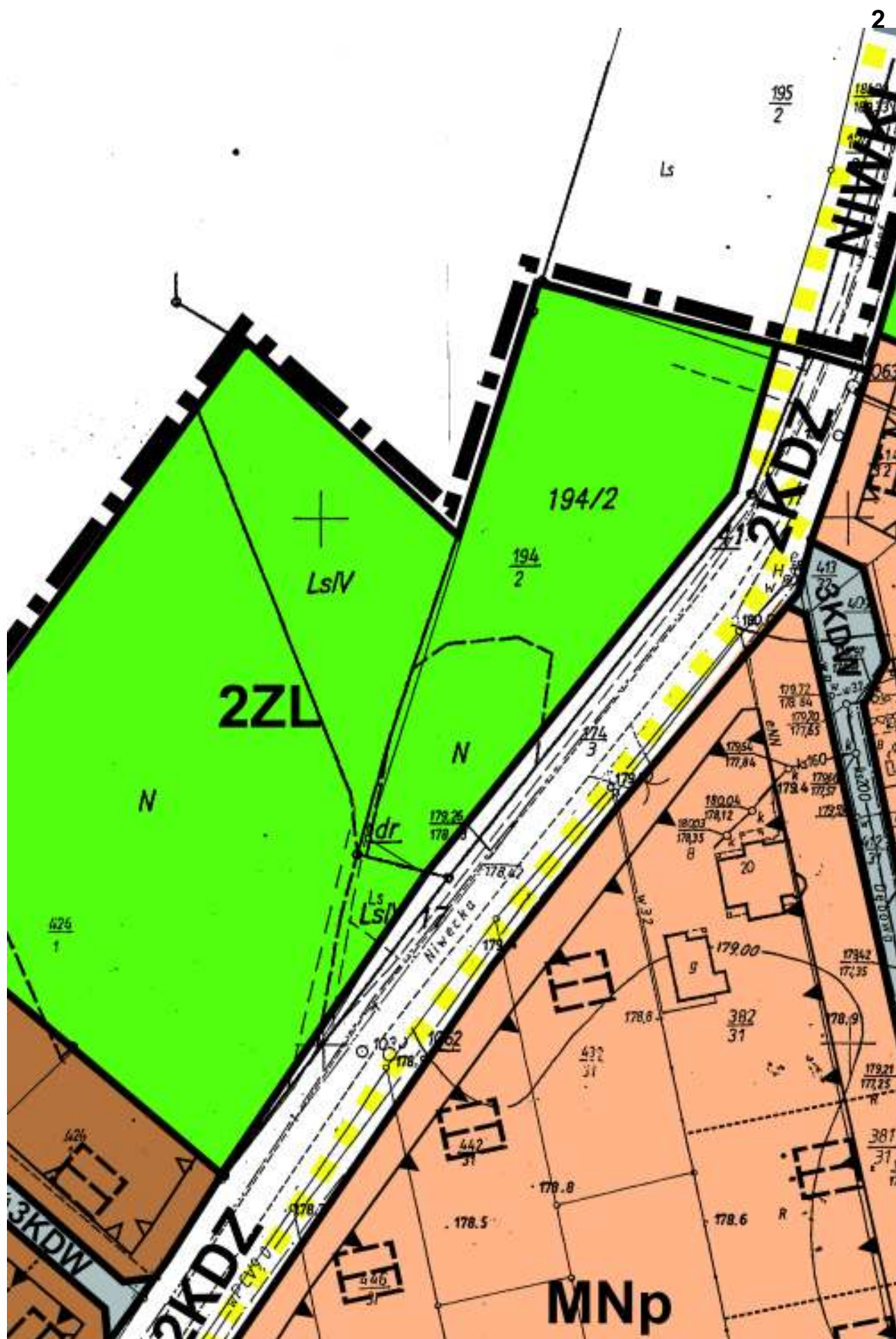
STANOWISKA CHRONIONYCH GATUNKÓW
ROŚLIN (O NUMERZE ZGODNYM Z TREŚCIĄ
UCHWAŁY)

**SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA
TERENÓW****STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA****STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE
I ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW, WYZNACZONA
OD LINII KOLEJOWEJ****OZNACZENIA POZOSTAŁE****PLANOWANE TRASY ROWEROWE****GRANICE TERENU INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
O ZNACZENIU PONADLOKALNYM - BUDOWA
OBWODNICY DĘBSKIEJ KUŻNI W CIĄGU DROGI
KRAJOWEJ DK 46****REZERWY TERENÓW POD ROZBUDOWĘ
DRÓG PUBLICZNYCH****POSTULOWANE GRANICE PODZIAŁÓW
WŁASNOŚCIOWYCH**

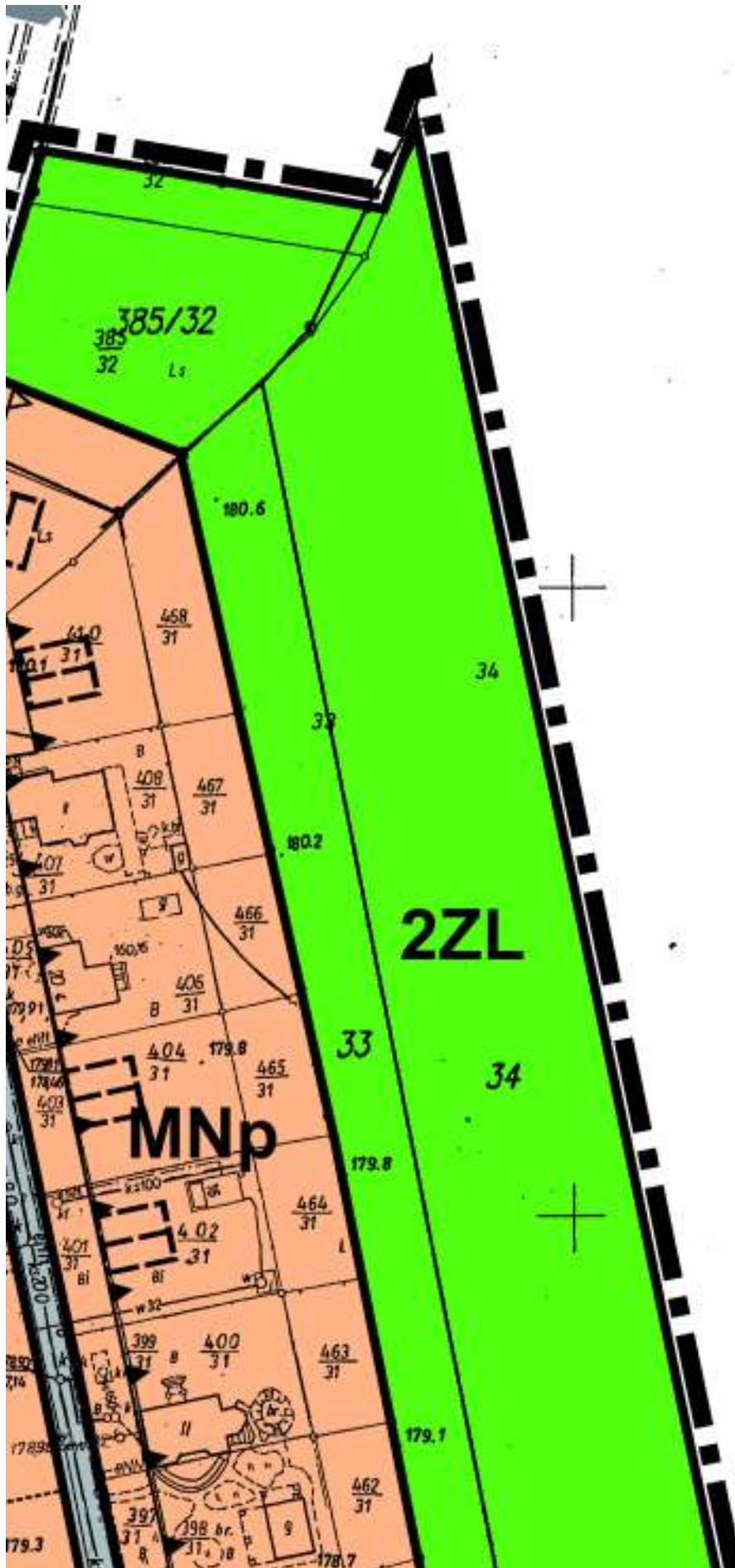


1

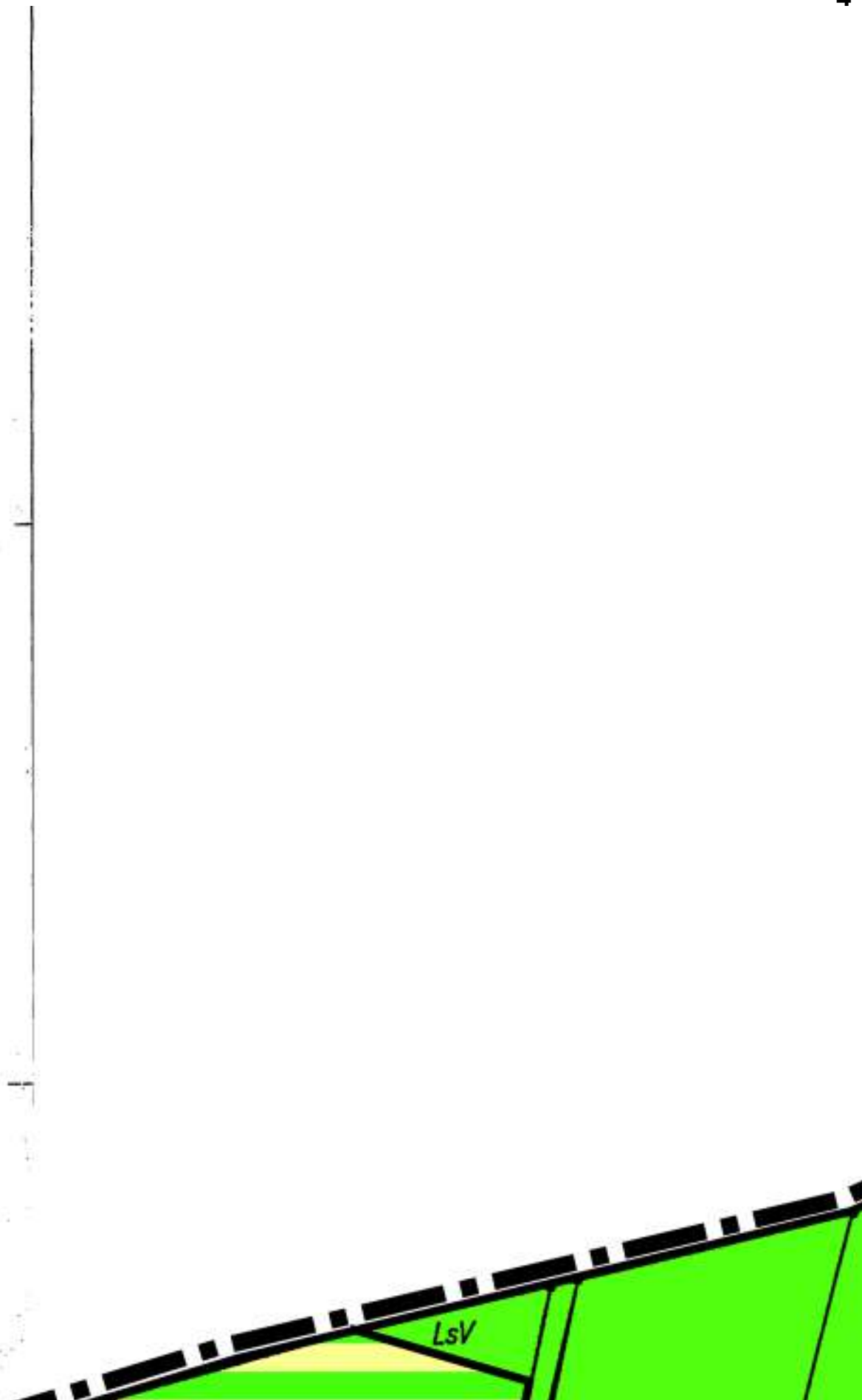


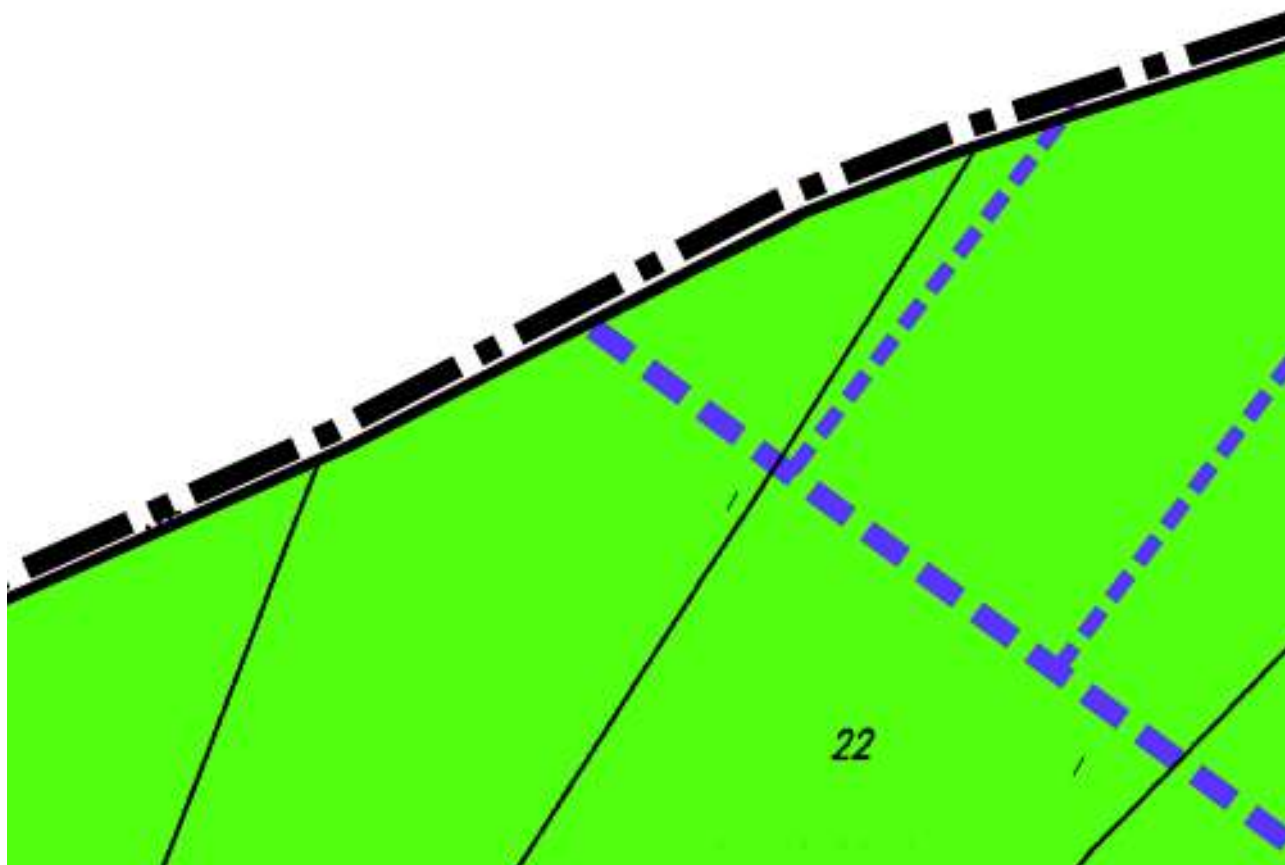


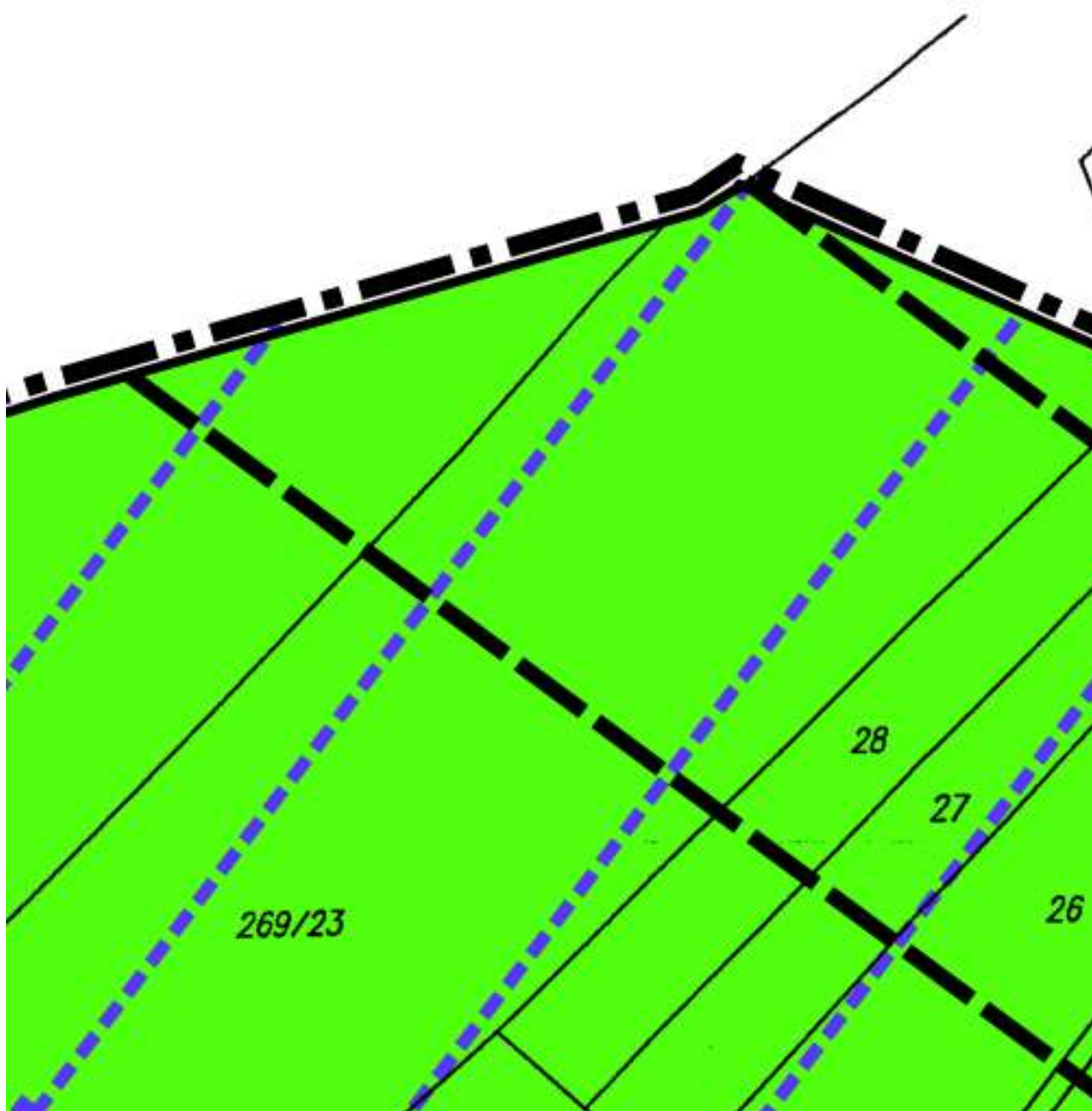
3

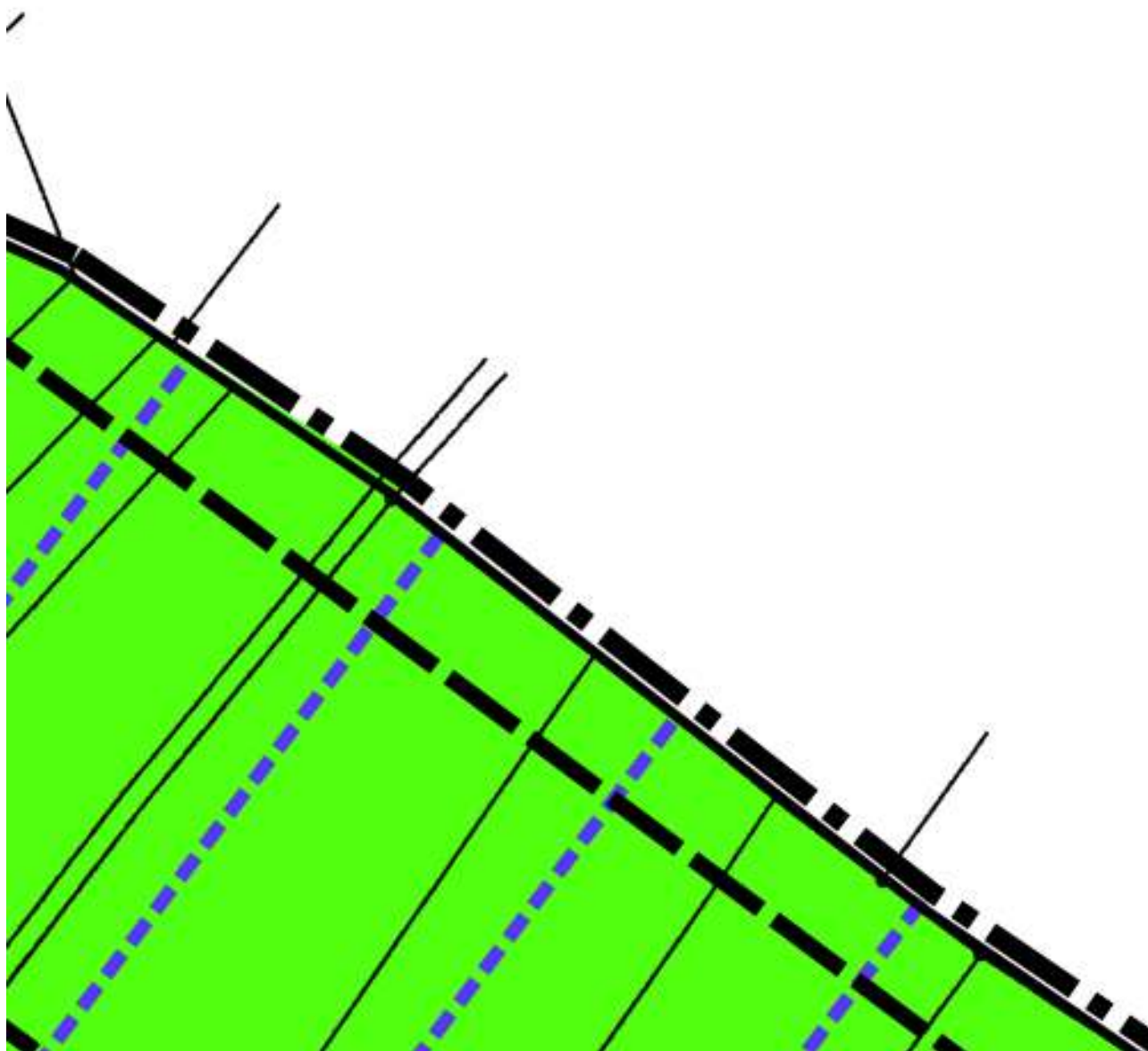


4

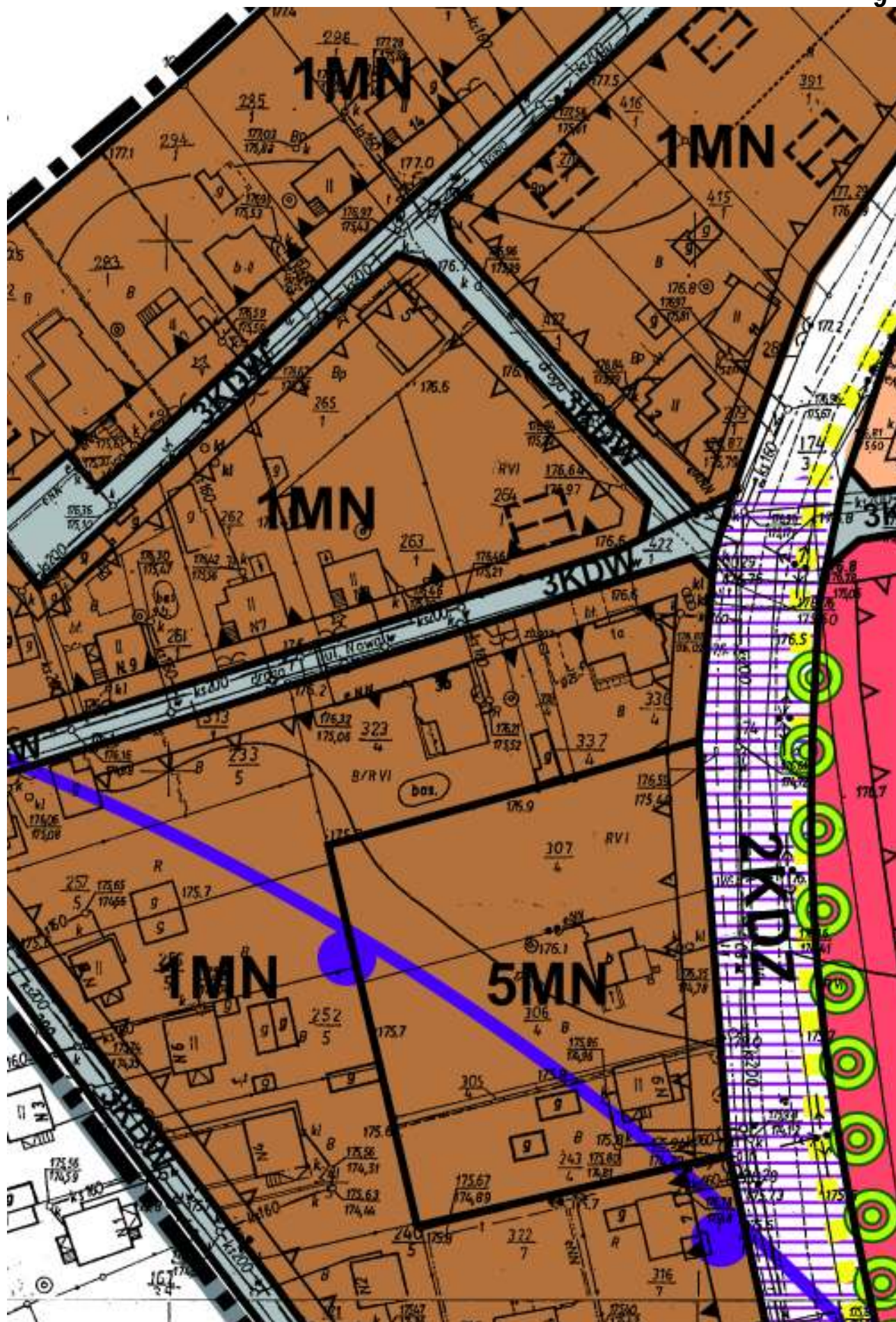




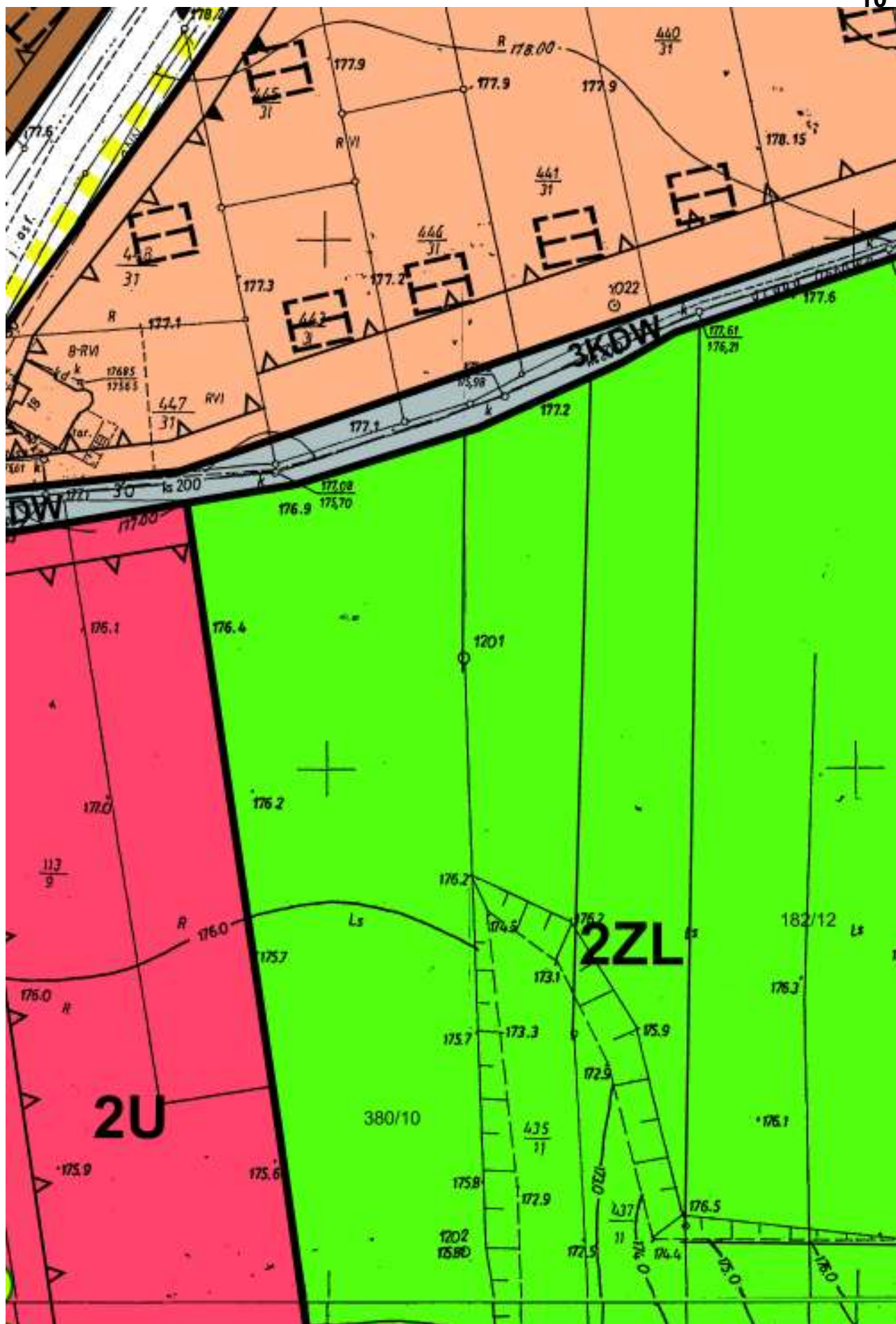


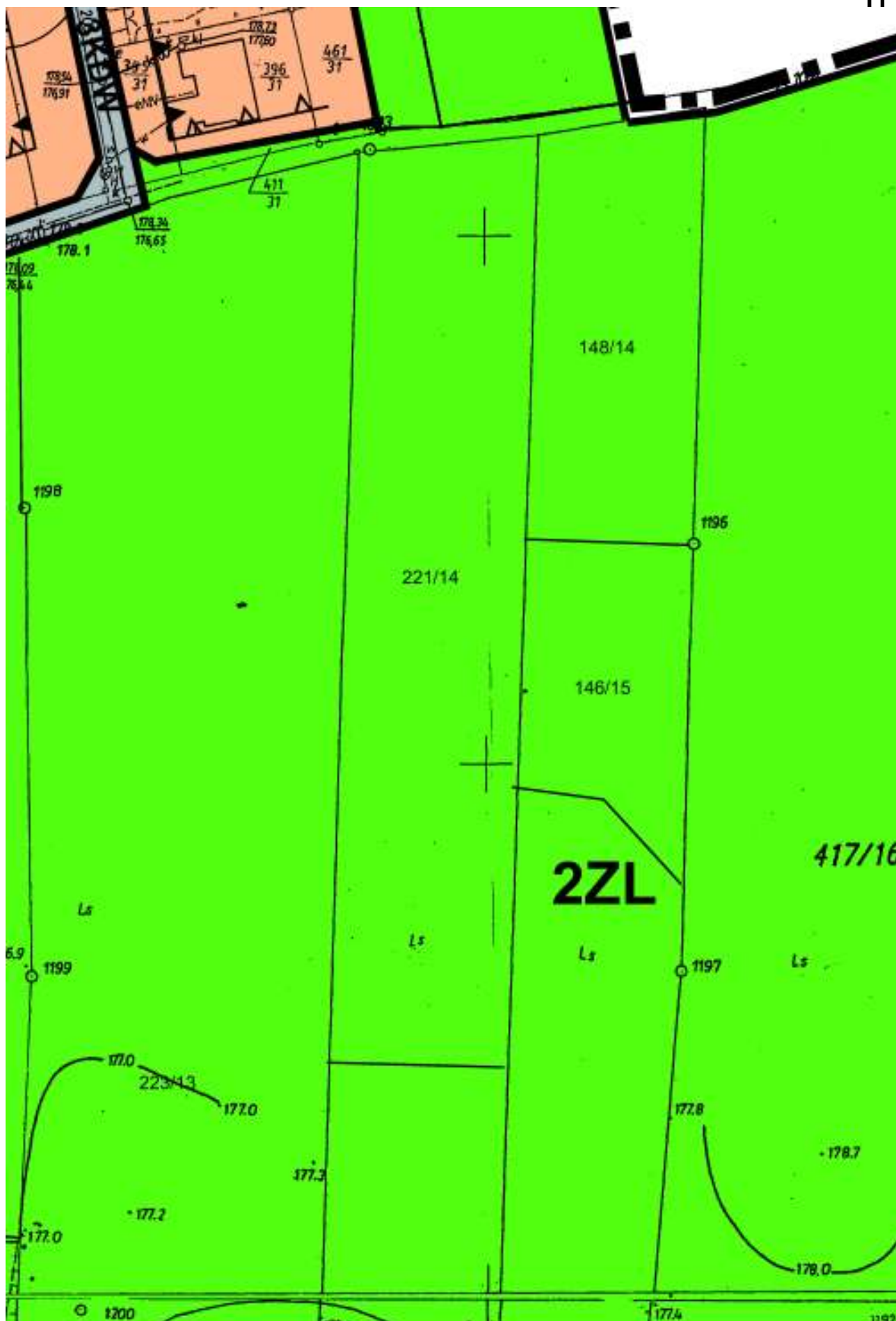




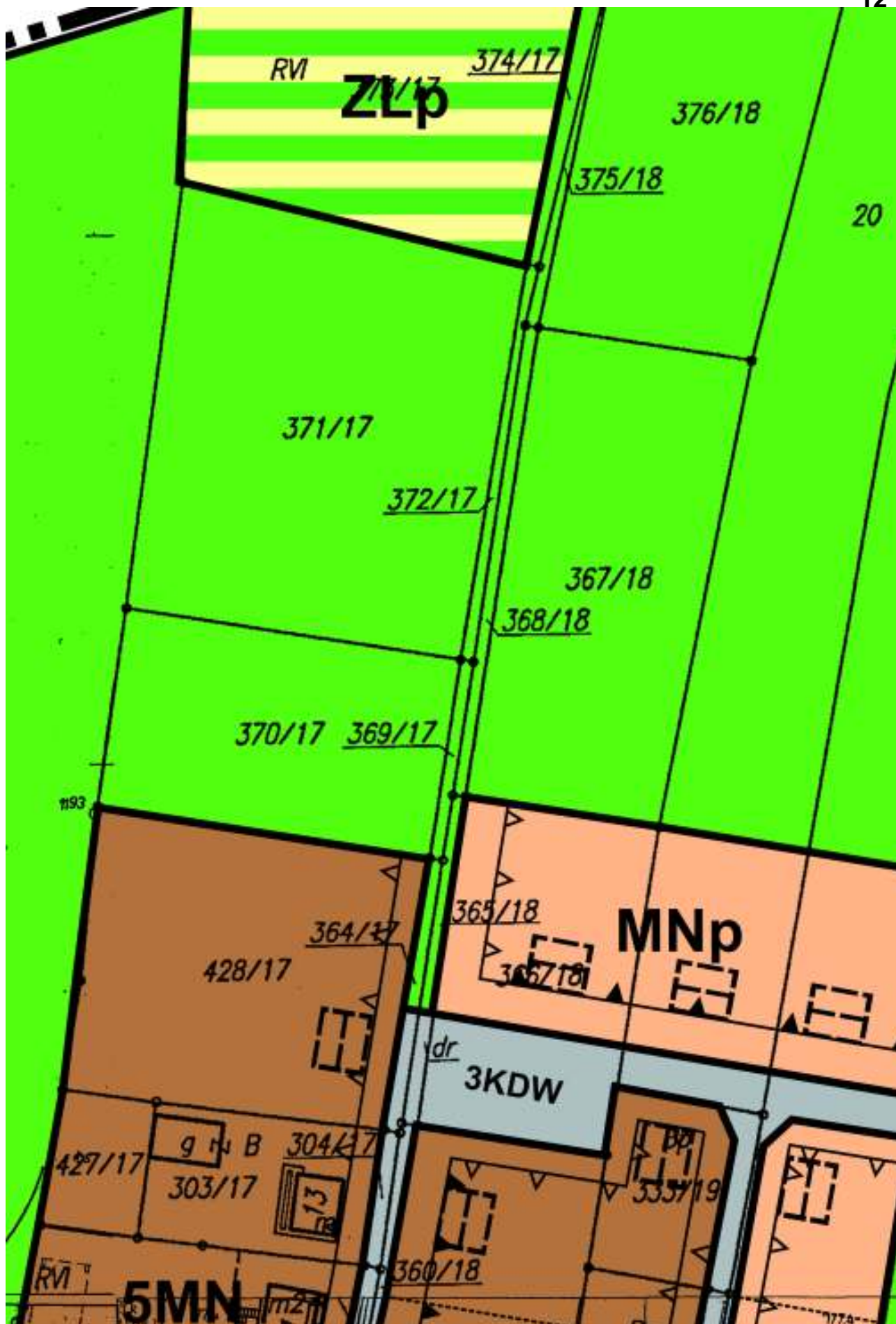


10

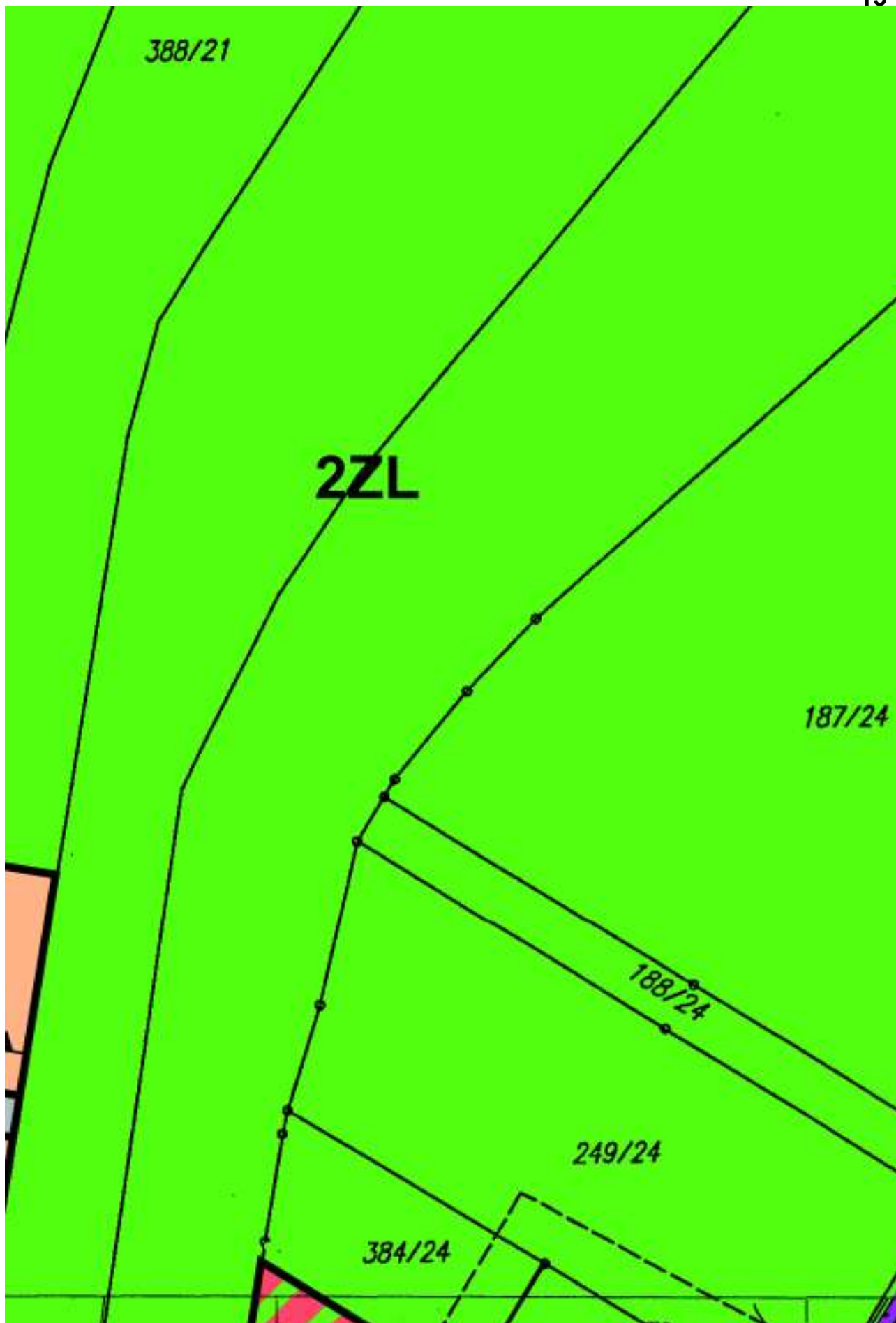




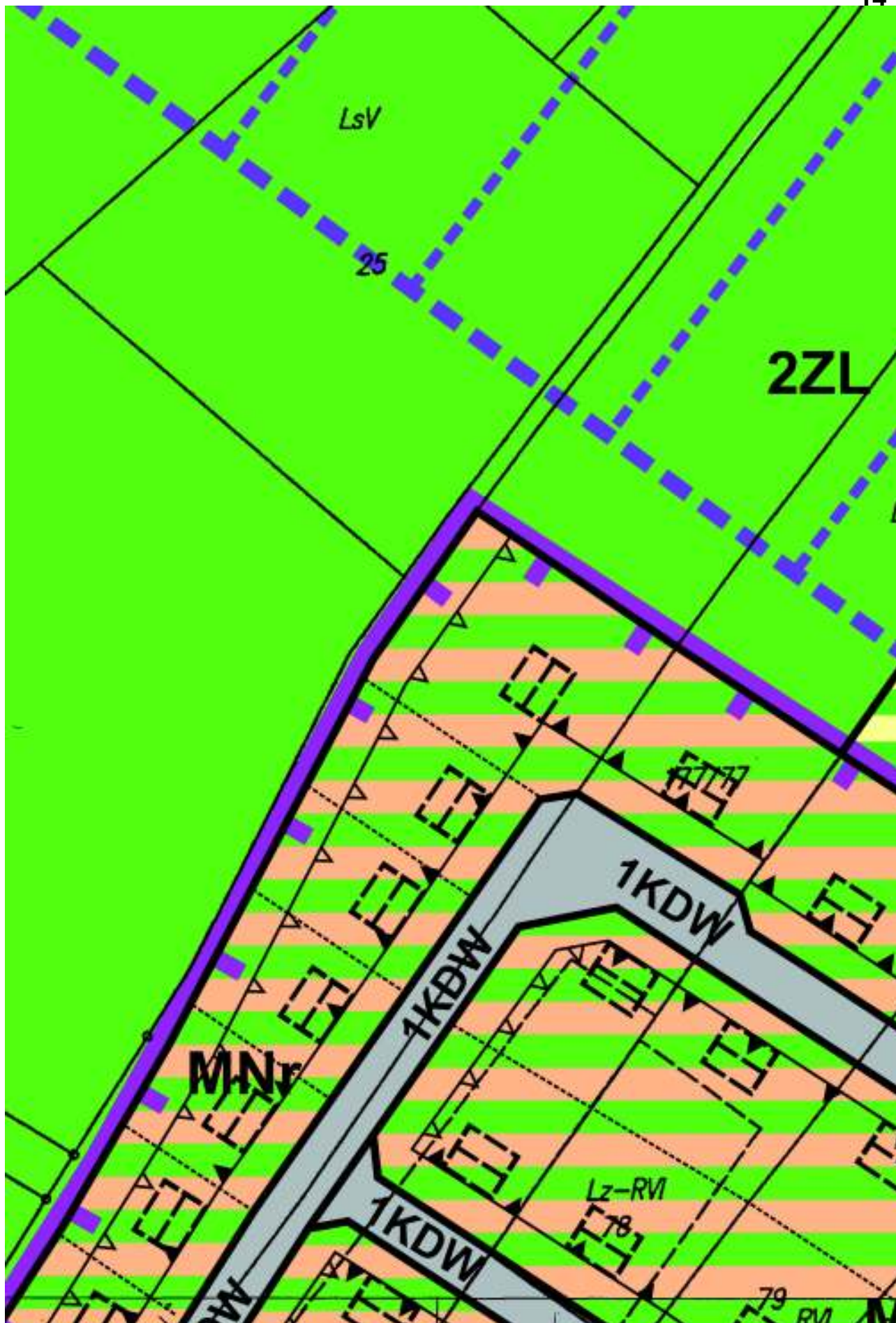
12



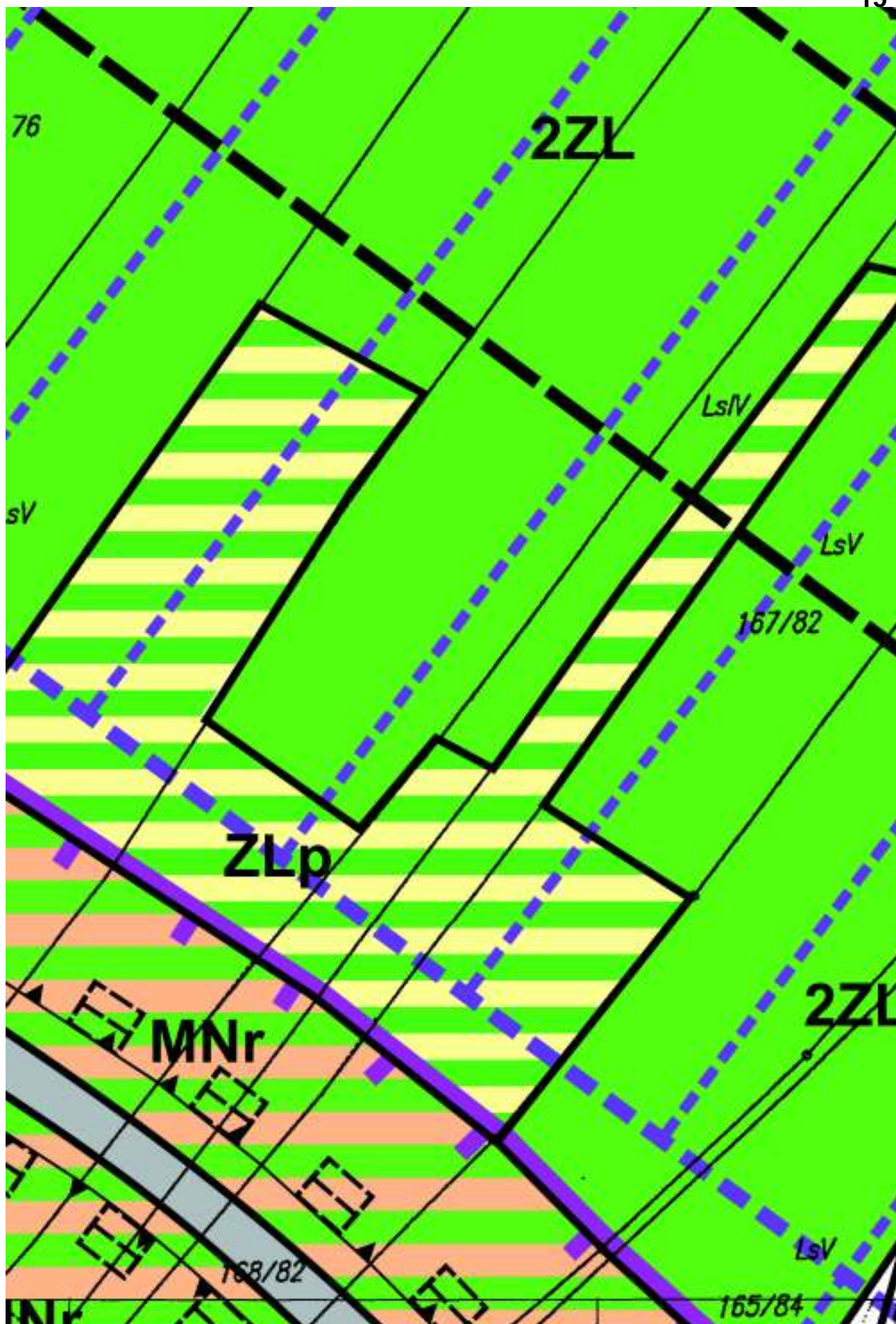
13

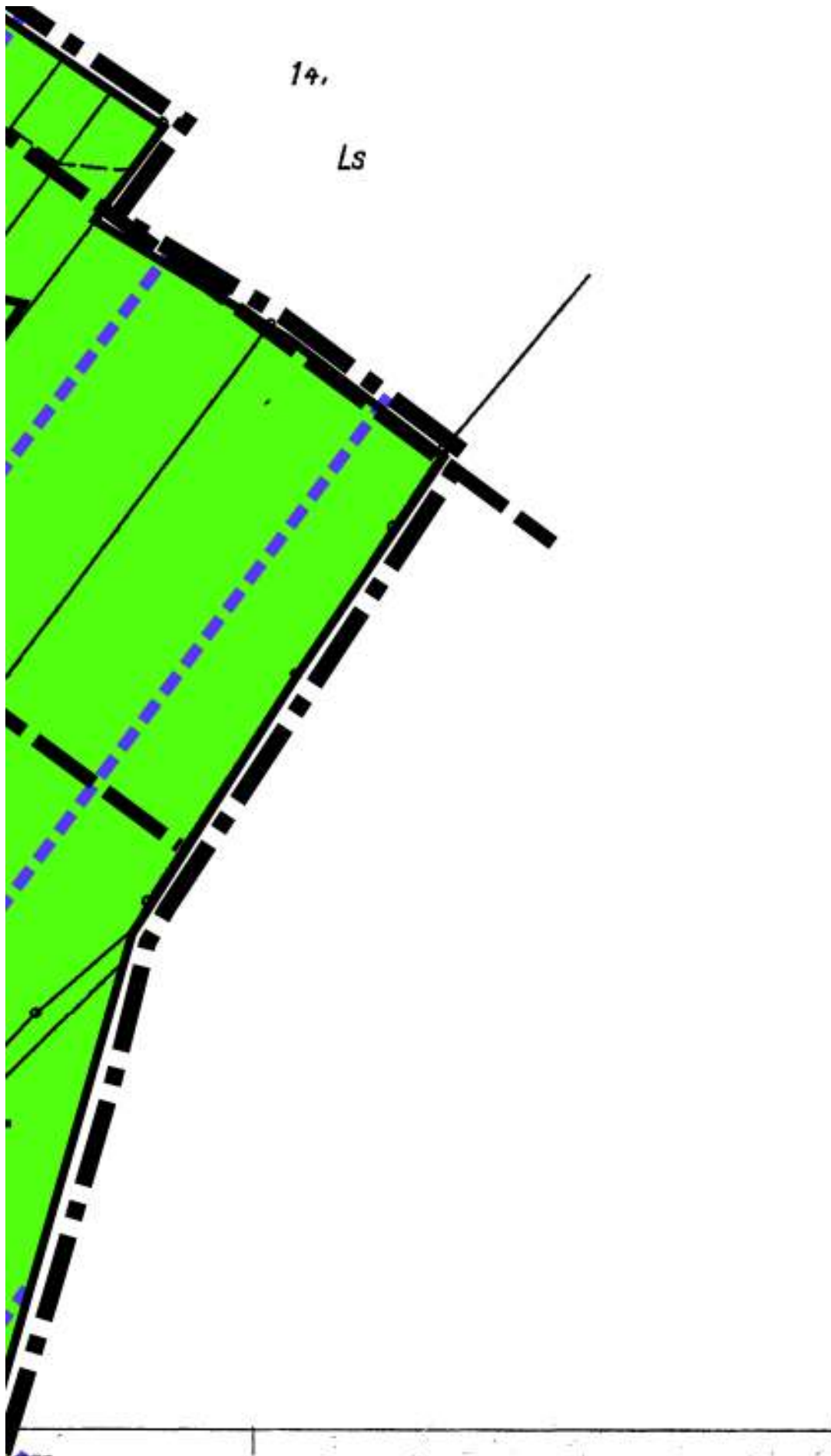


14



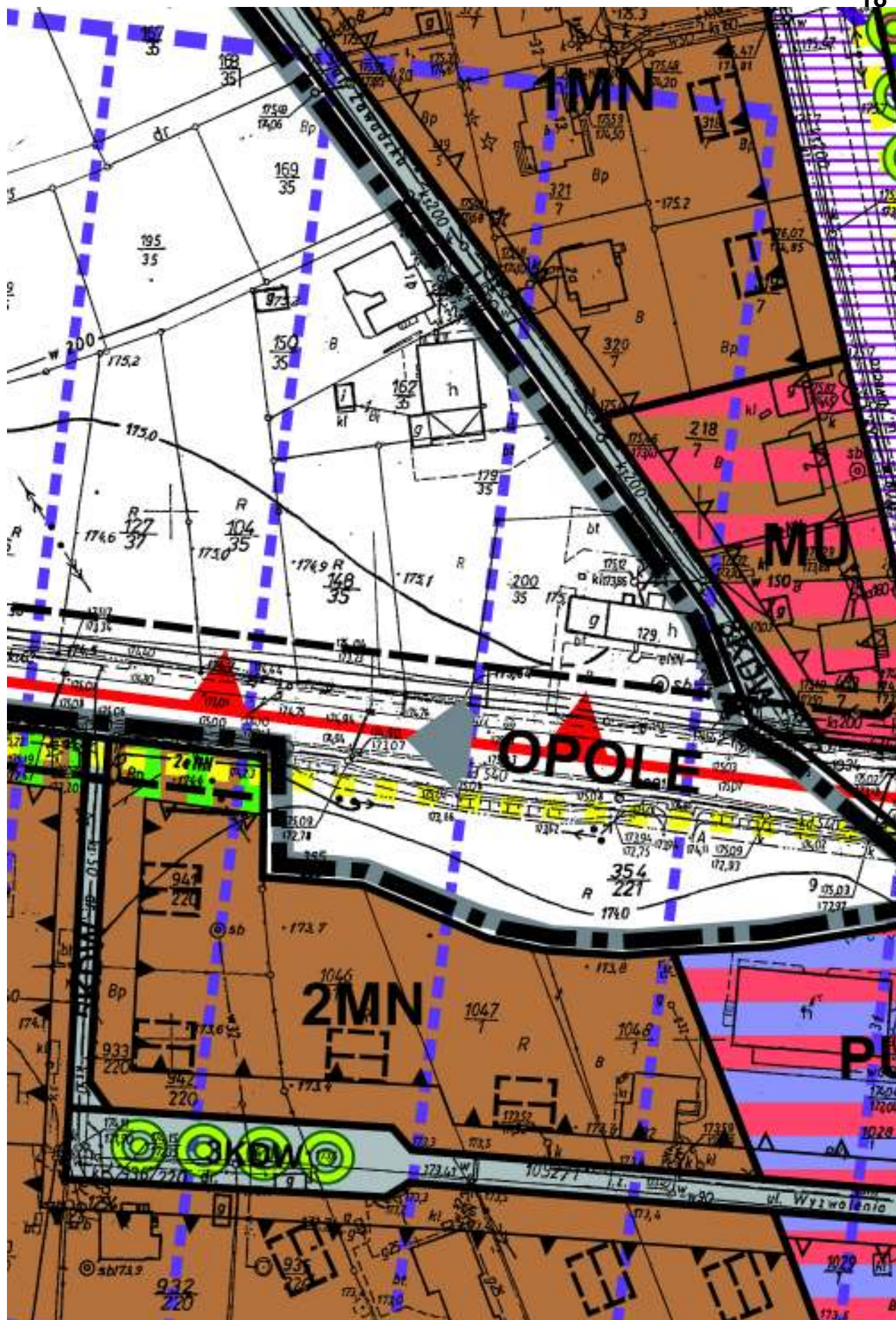
15

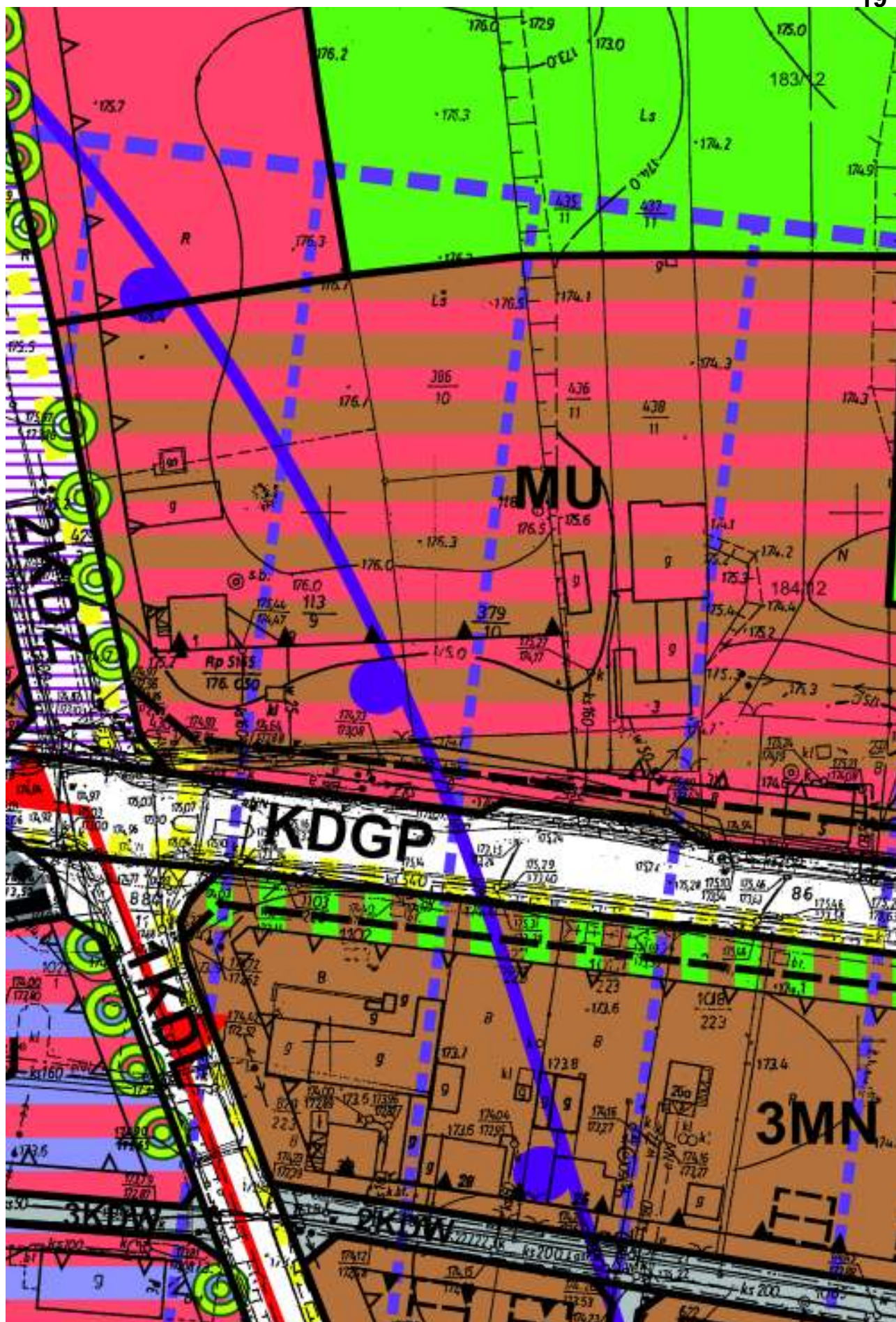




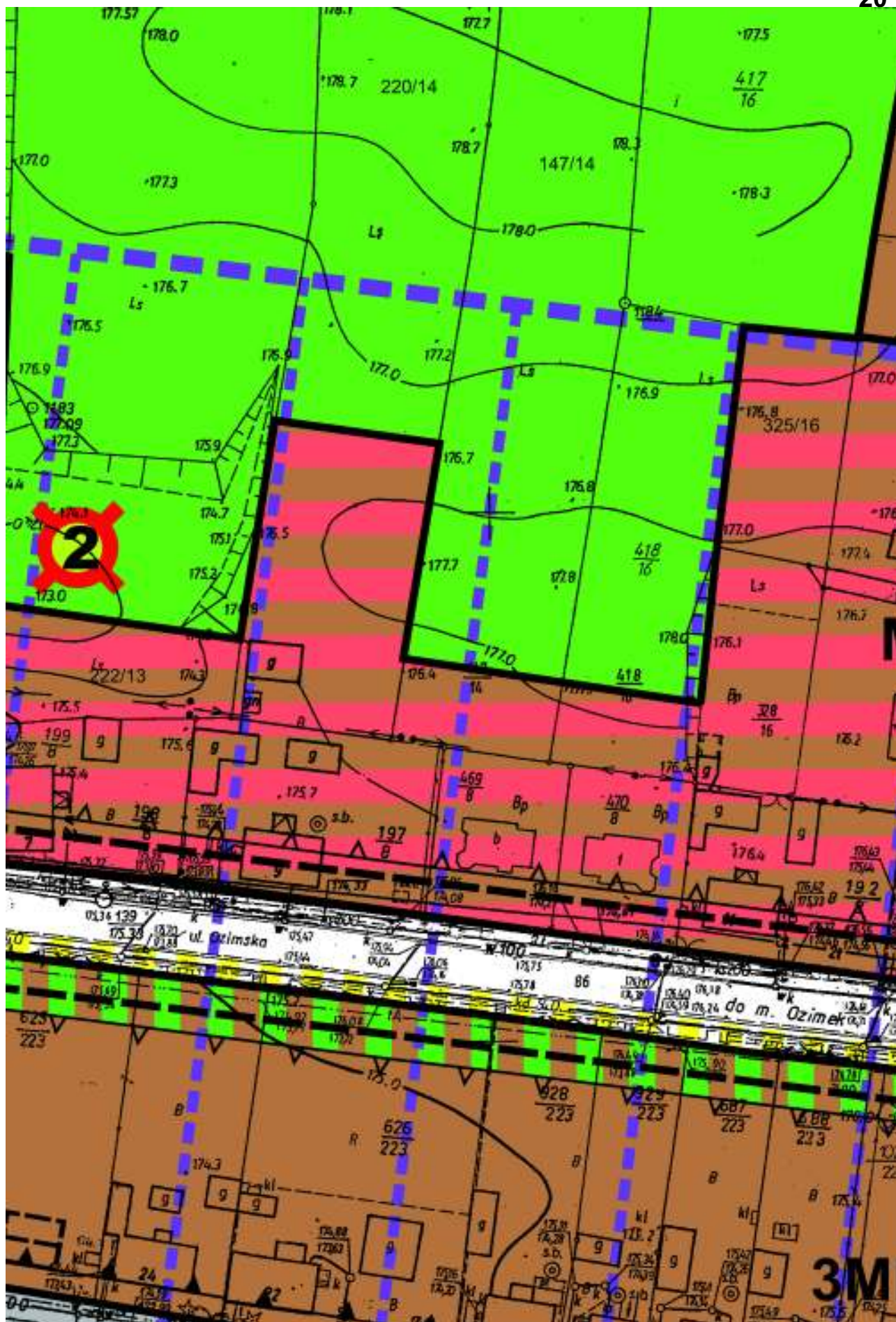
17

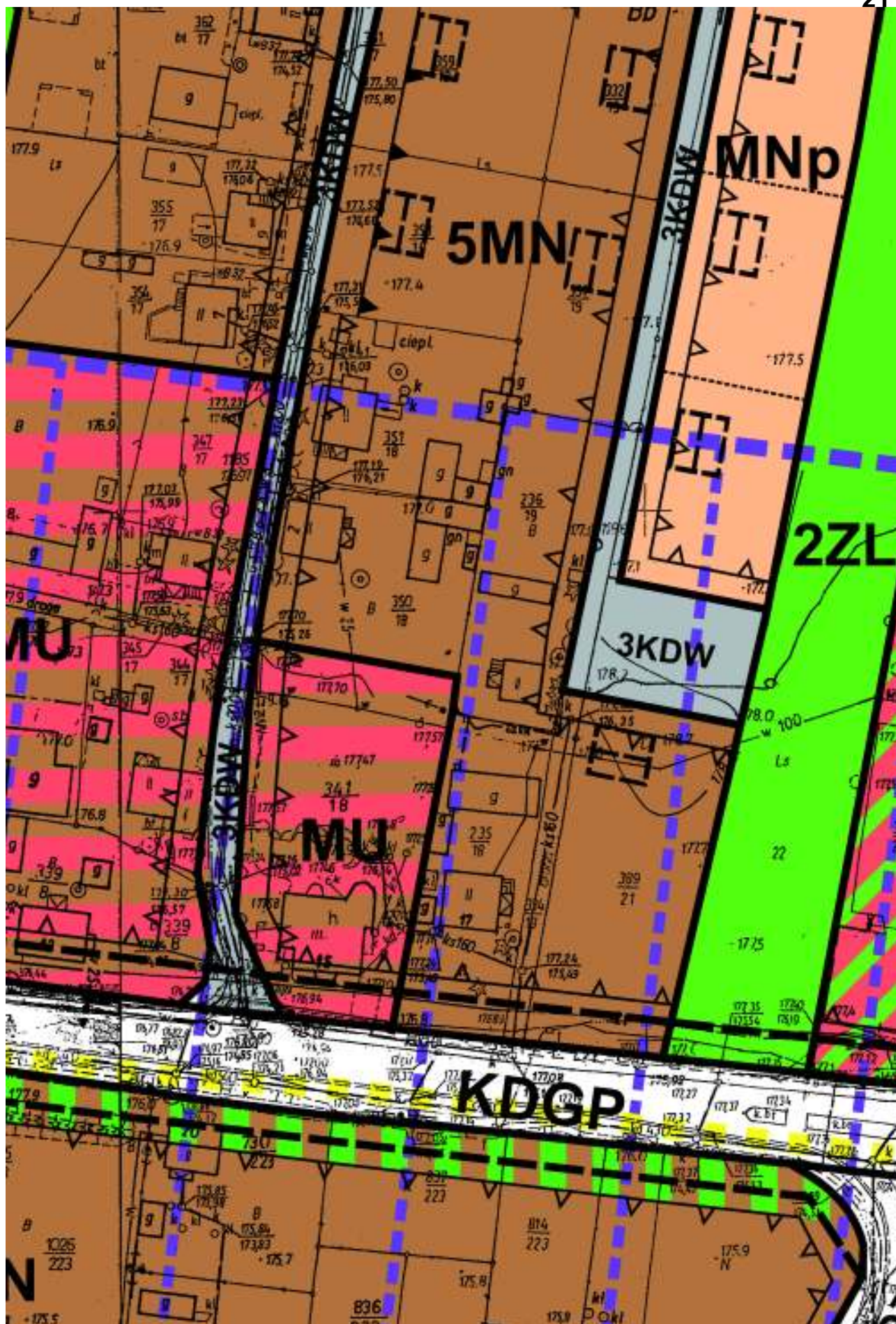






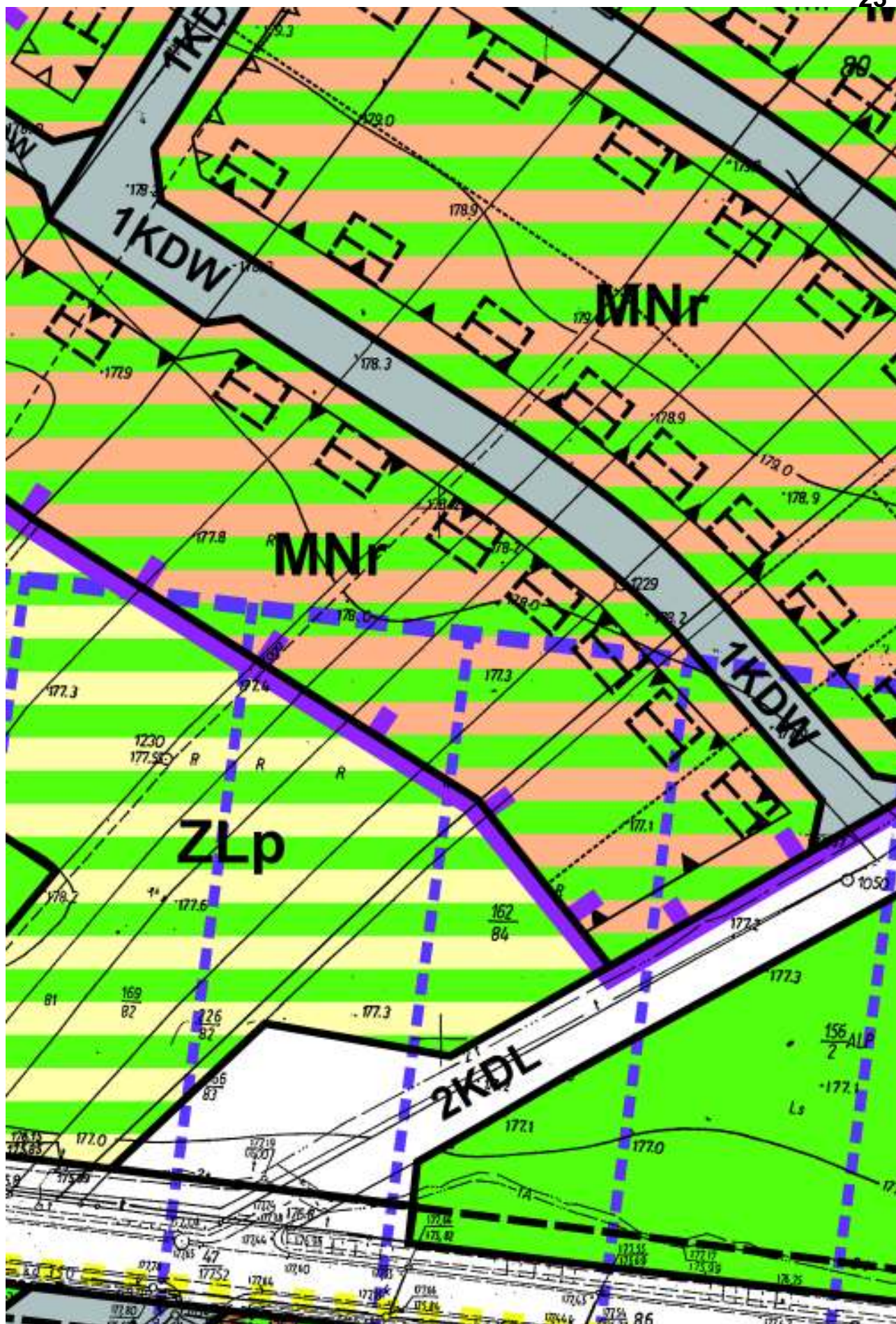
20

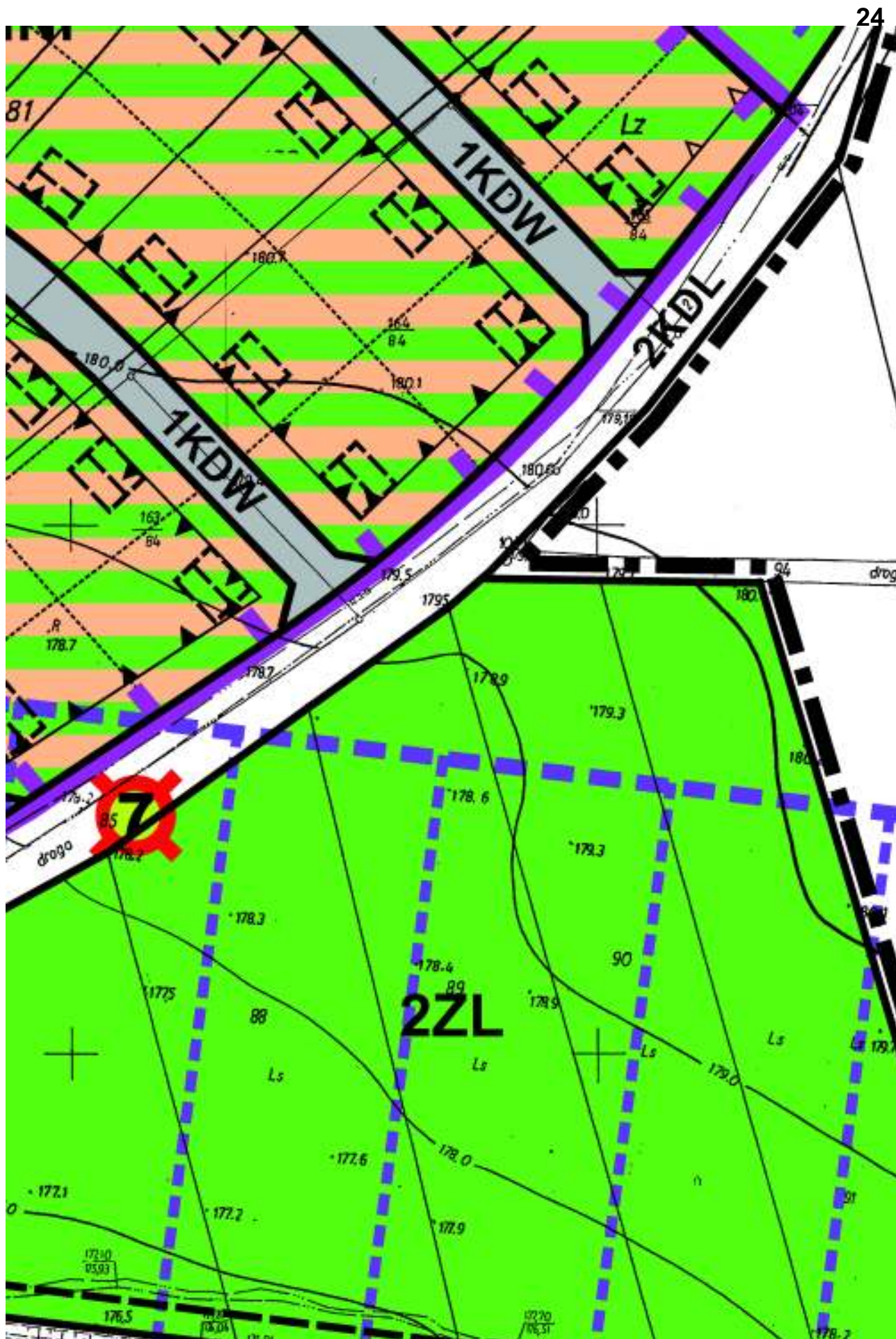


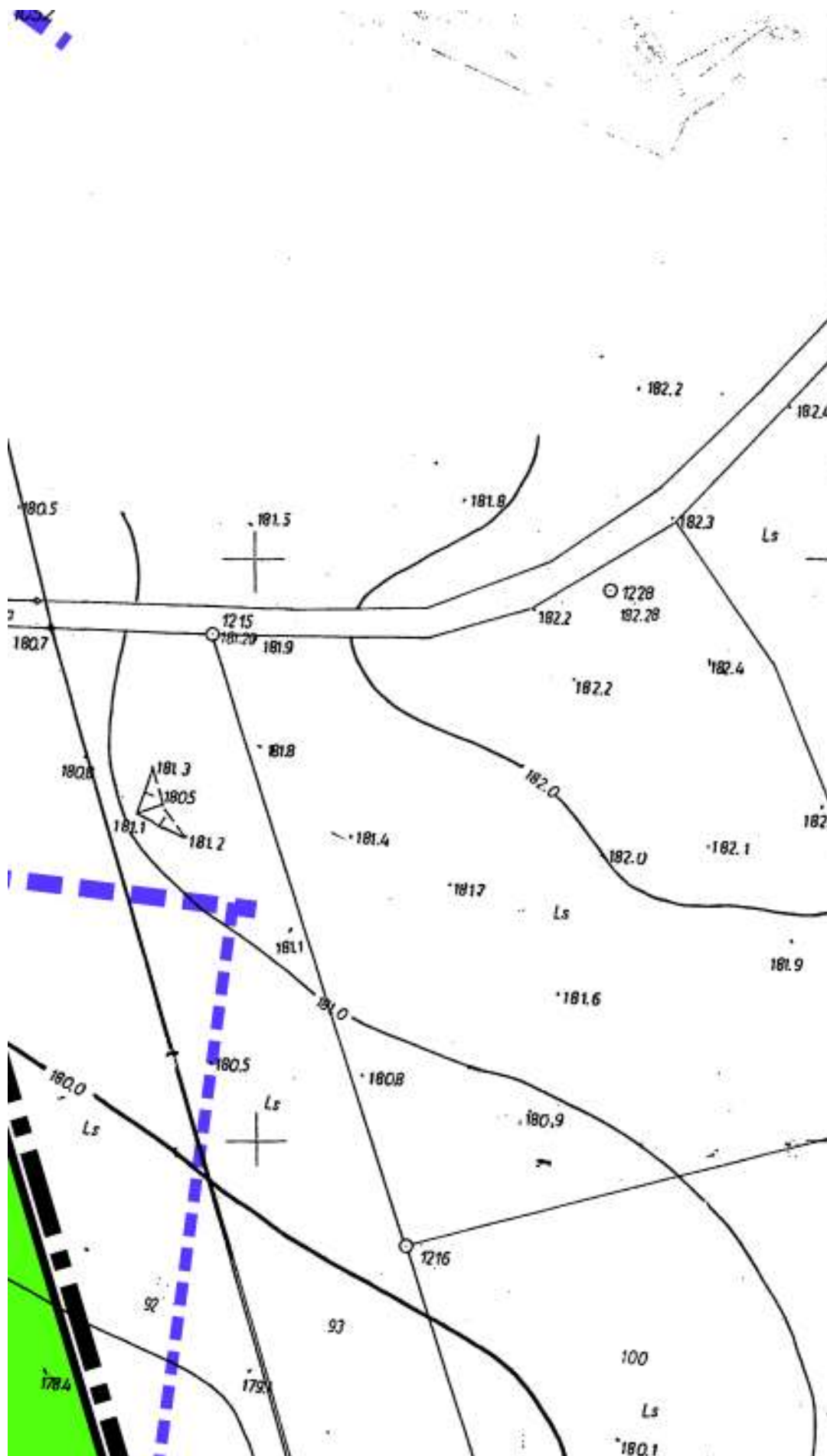


22

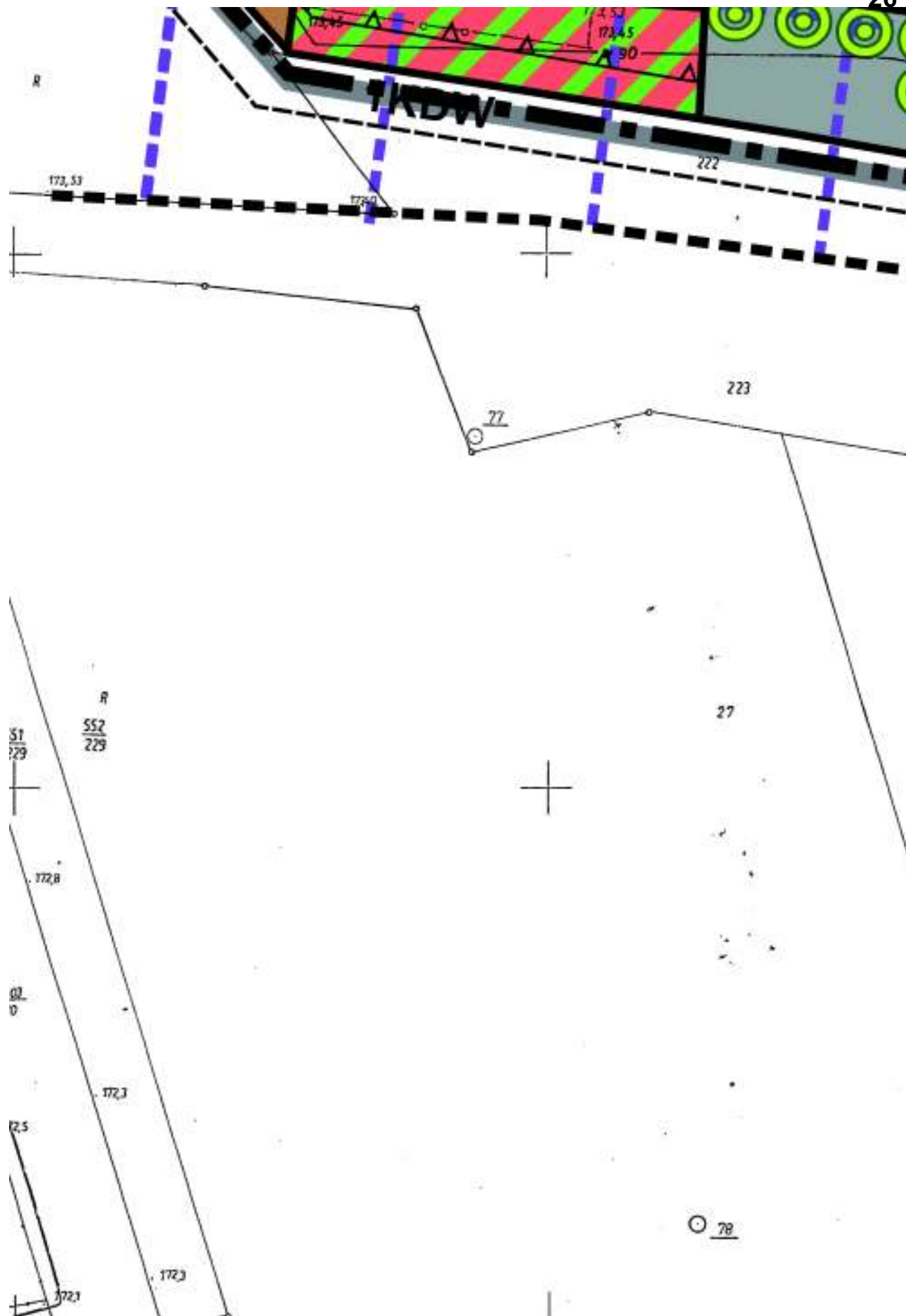






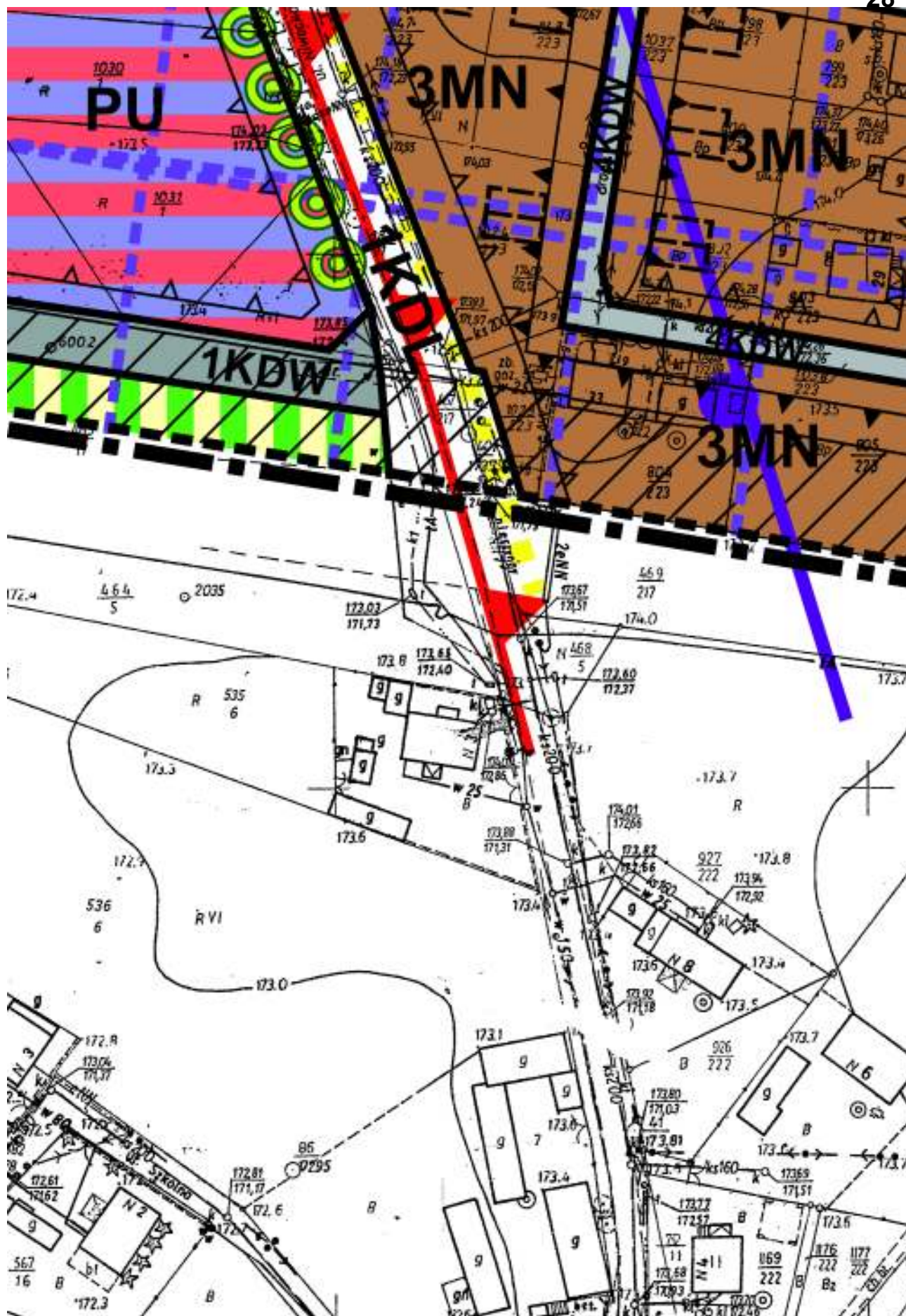


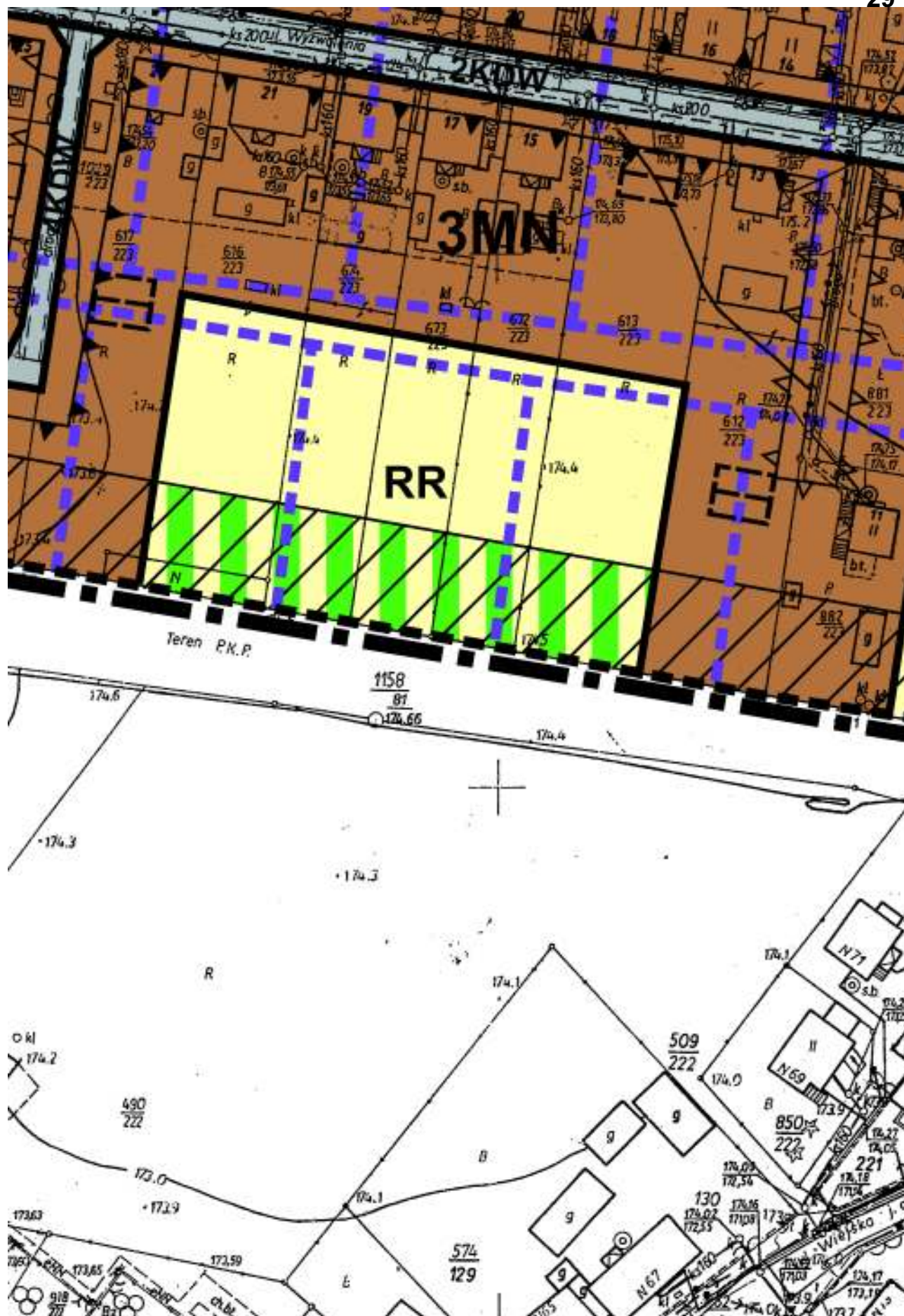
26



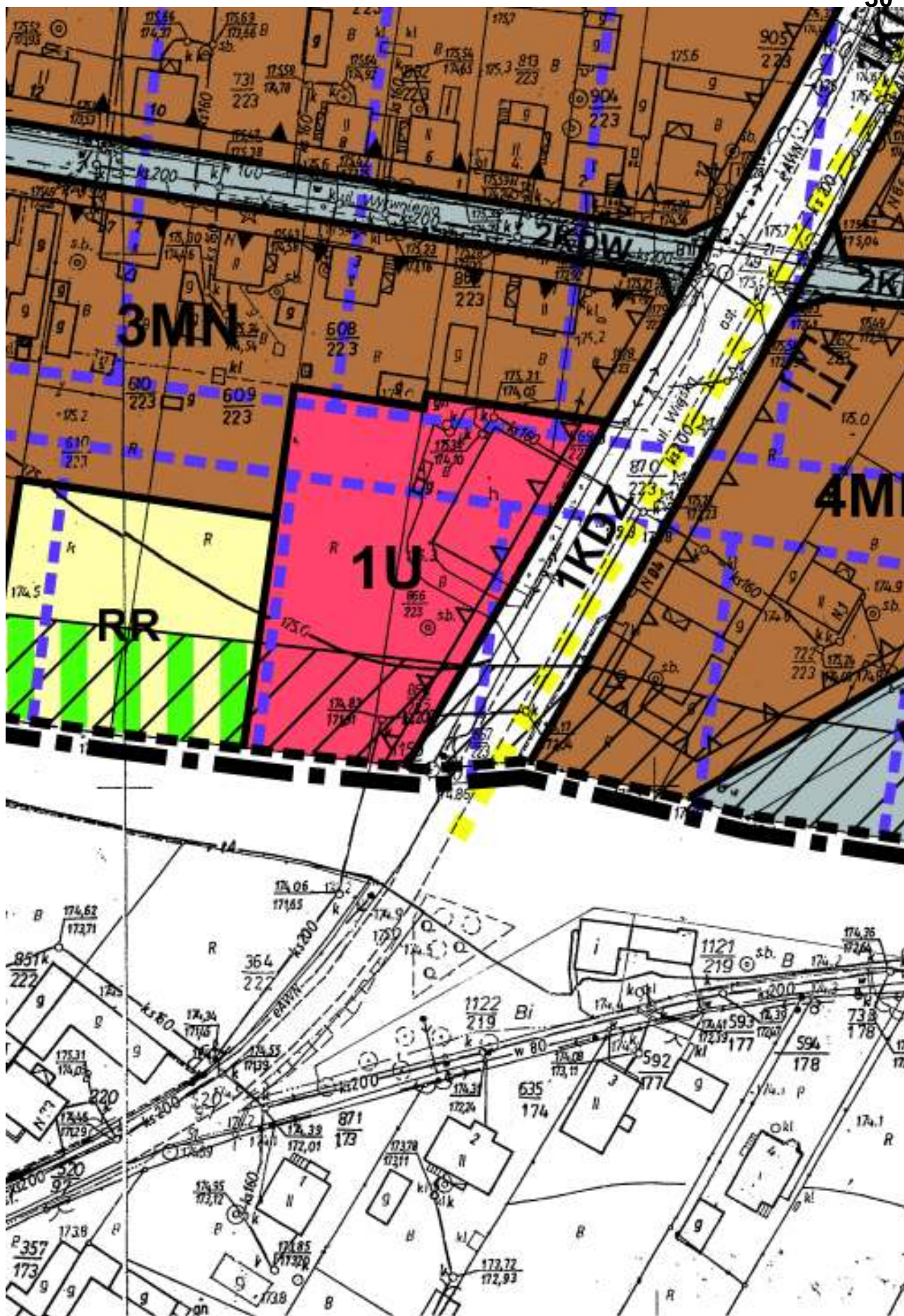


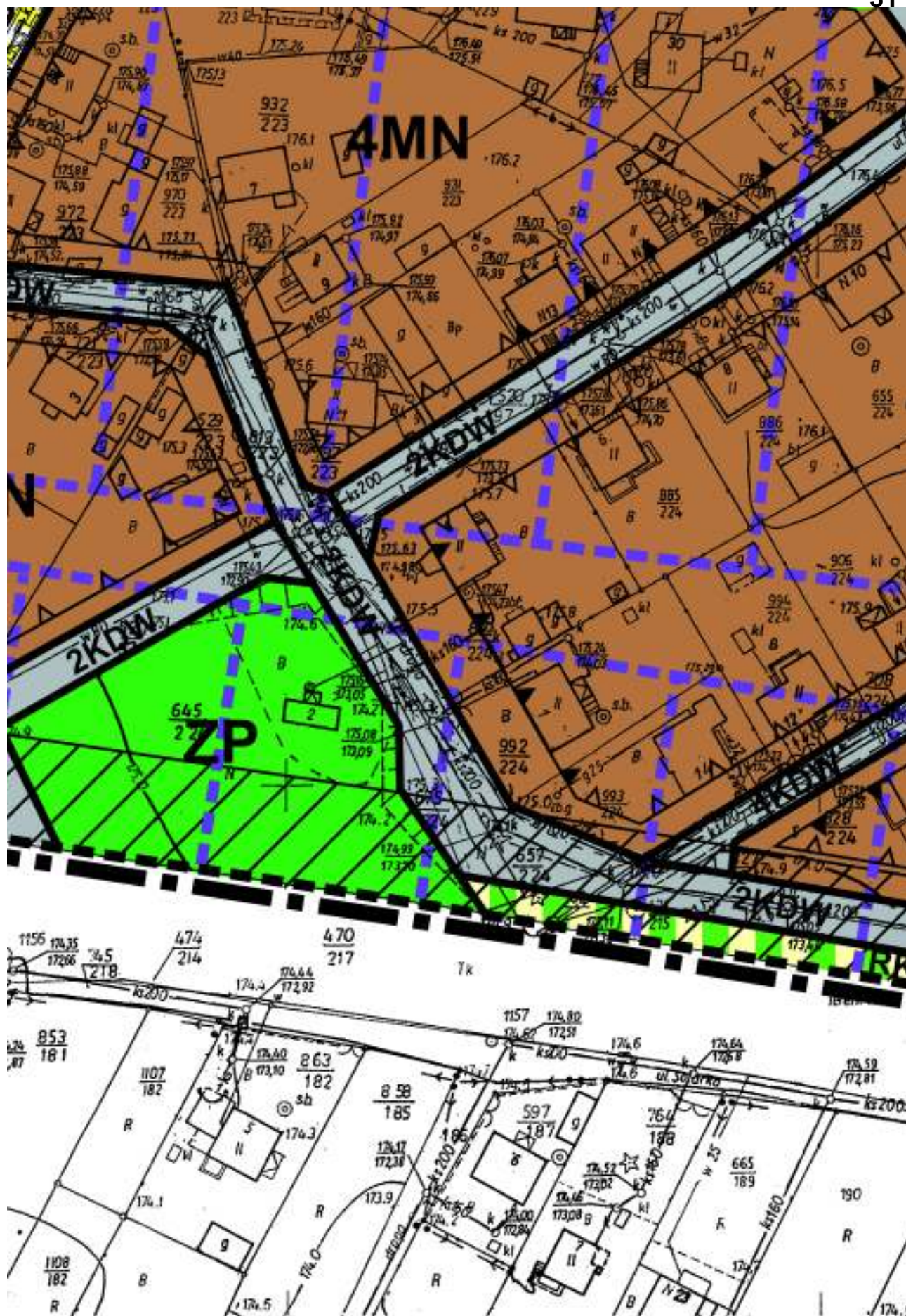
28



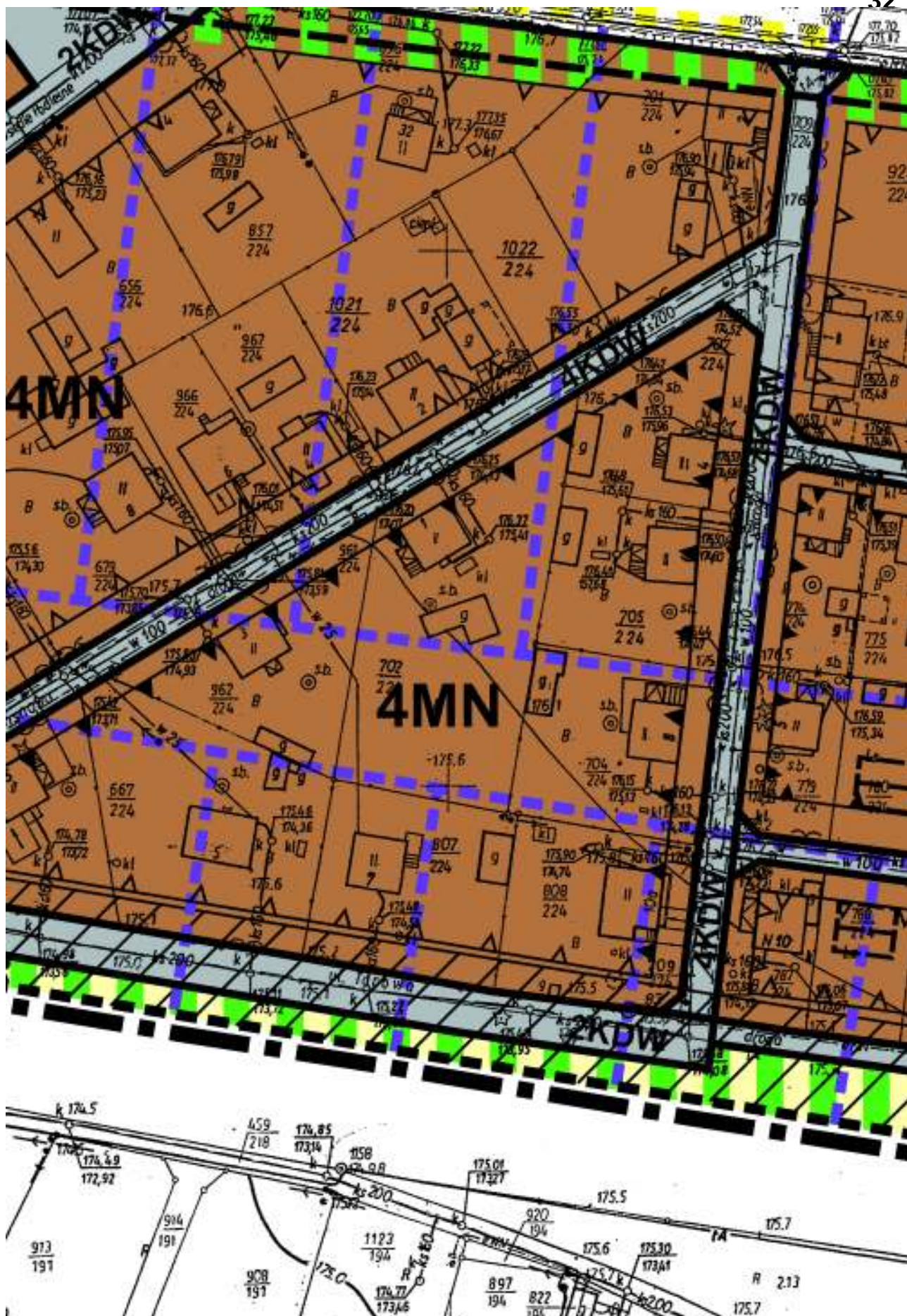


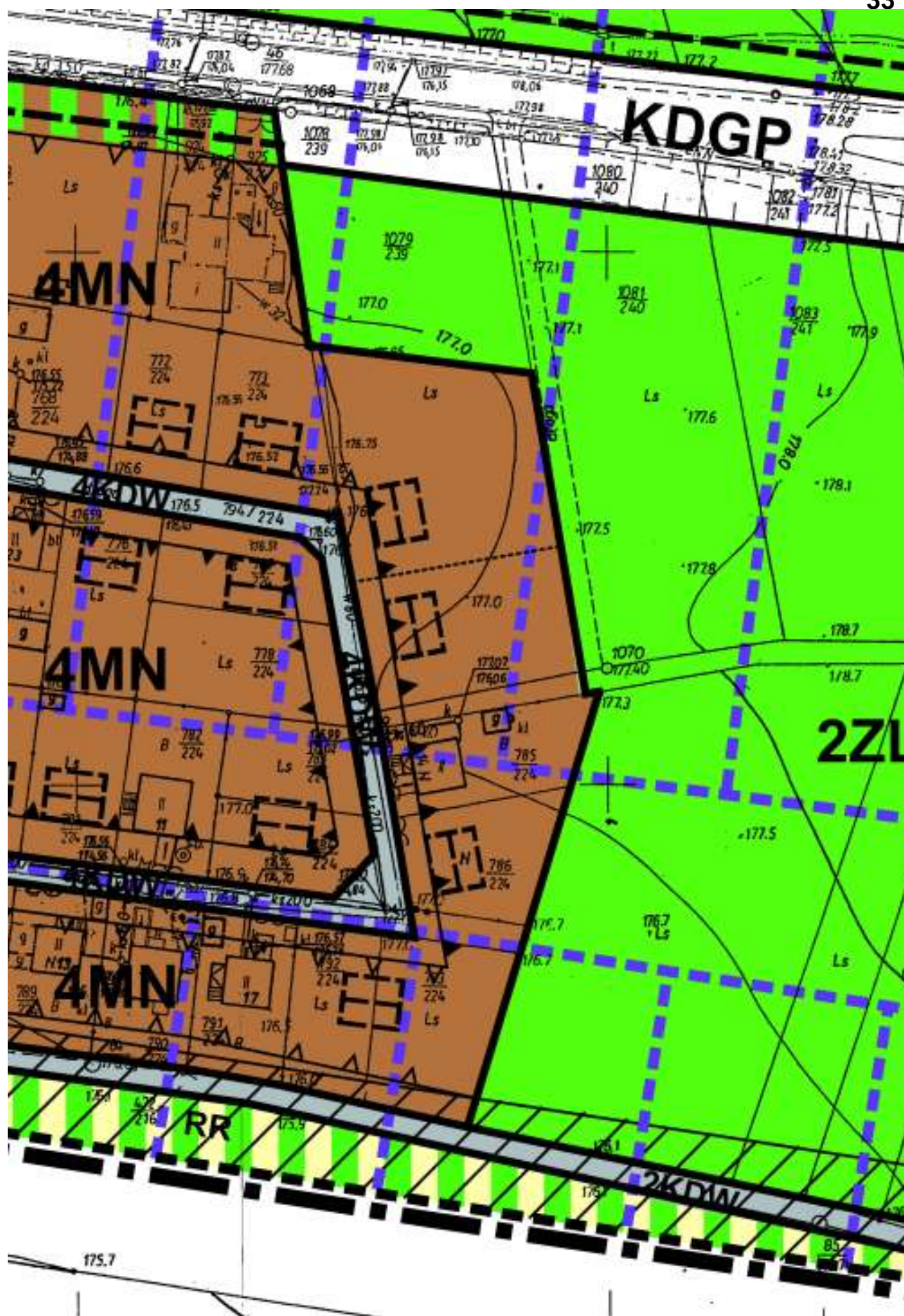
30





32



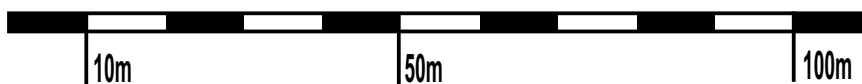


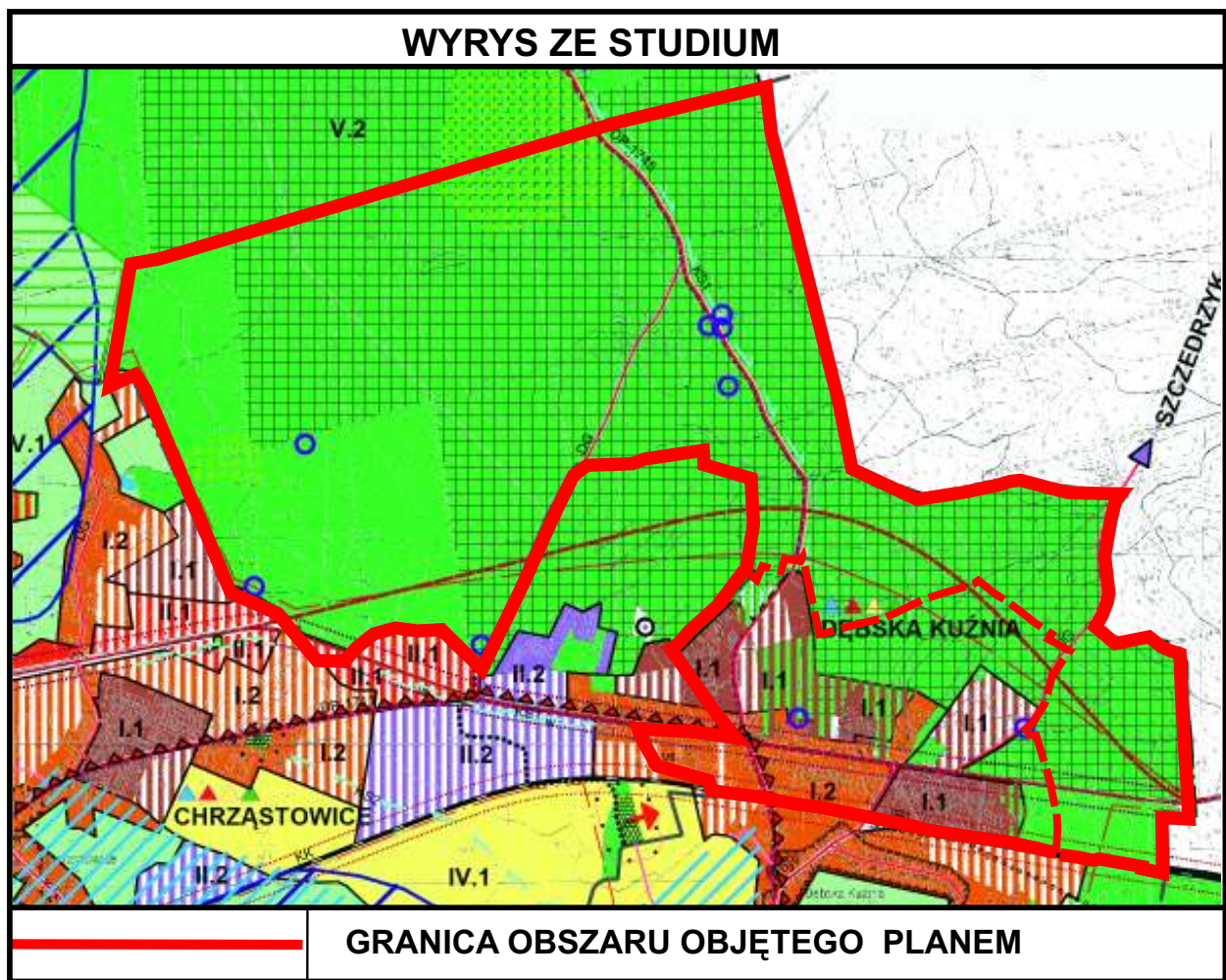


**NINIEJSZY RYSUNEK STANOWI
ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXIV.277.2014
RADY GMINY CHRZĄSTOWICE
z dnia 10 września 2014 r.**

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI DĘBSKA KUŹNIA
(gmina Chrzastowice)**

skala 1 : 1000





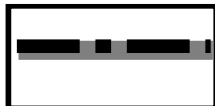
OZNACZENIA



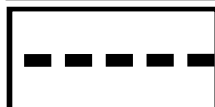
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY



GRANICA GEODEZYJNA SOŁECTWA



GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO

PRZEZNACZENIE TERENÓW



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TERENY LASÓW



TERENY PLANOWANYCH ZALESIEŃ



TERENY DRÓG PUBLICZNYCH GŁÓWNYCH,
RUCHU PRZYSPIESZONEGO



TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH

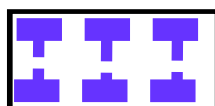


TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH



TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH

OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO



ZASIĘG POTENCJALNEGO UCIAŹLIWEGO
ODDZIAŁYWANIA DROGI KRAJOWEJ (istniejącej
i planowanej) ORAZ LINII KOLEJOWEJ



NATURALNE LEŚNE SIEDLISKA PRZYRODNICZE
- OBJĘTE OCHRONĄ USTALENIAMI PLANU



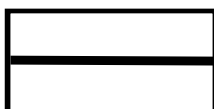
PLANOWANE ZADRZEWIENIA LINIOWE

**SPOSODY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW
PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE
PRZEPISÓW ODREBNYCH**

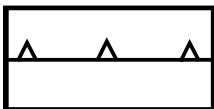
GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO
KRAJOBRAZU LASY STOBRAWSKO-TURAWSKIE



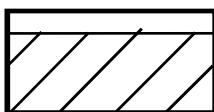
STANOWISKA CHRONIONYCH GATUNKÓW ROŚLIN
(O NUMERZE ZGODNYM Z TREŚCIĄ UCHWAŁY)

**ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

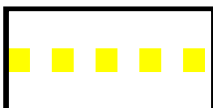
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA



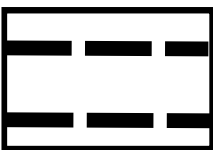
LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE

**SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA
TERENÓW**

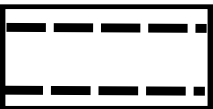
STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE
I ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW, WYZNACZONA
OD LINII KOLEJOWEJ

OZNACZENIA POZOSTAŁE

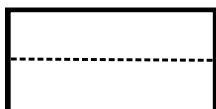
PLANOWANE TRASY ROWEROWE



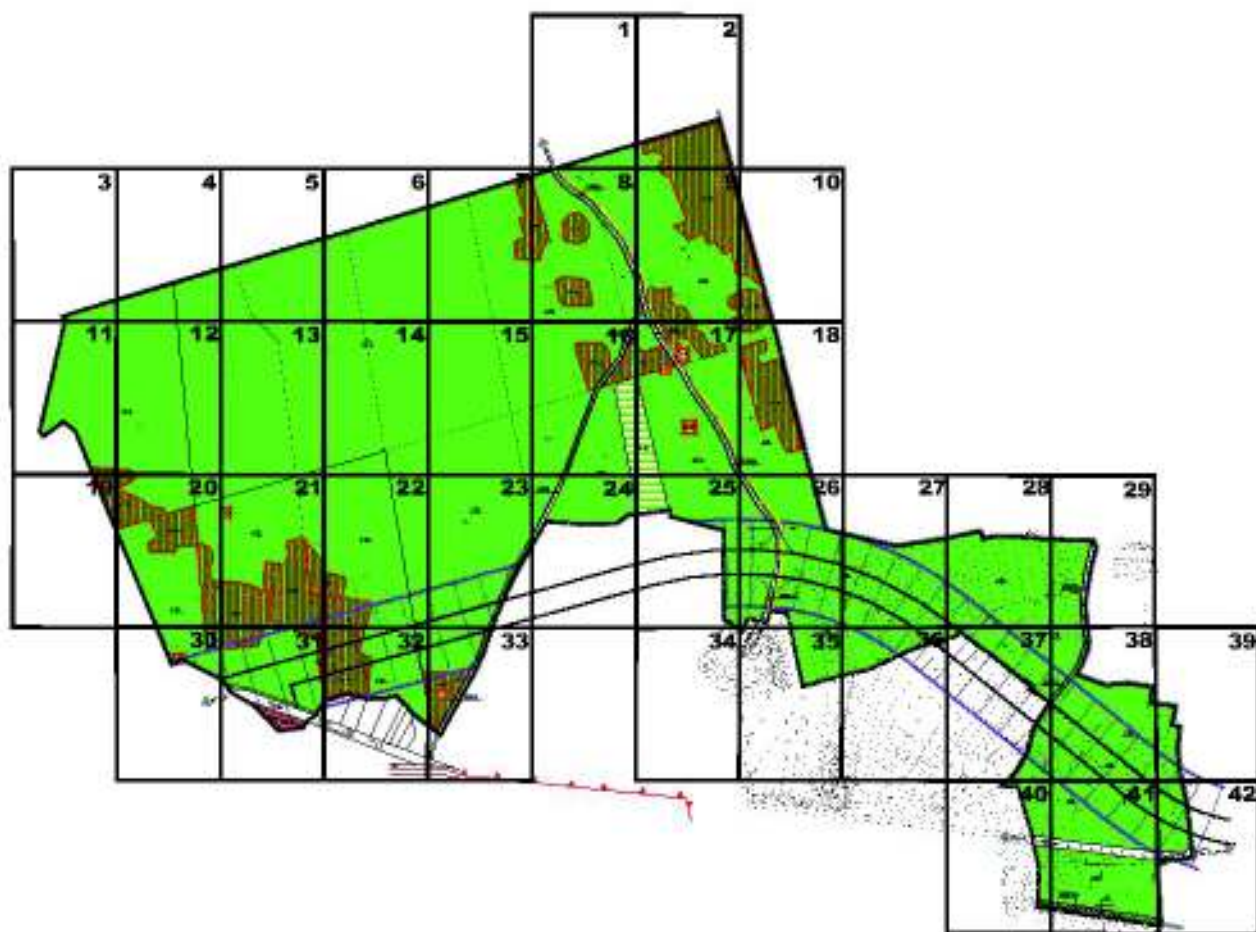
GRANICE TERENU INWESTYCJI CELU
PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKAŁNYM
- BUDOWA OBWODNICY DĘBSKIEJ KUŹNI
W CIĄGU DROGI KRAJOWEJ DK 46



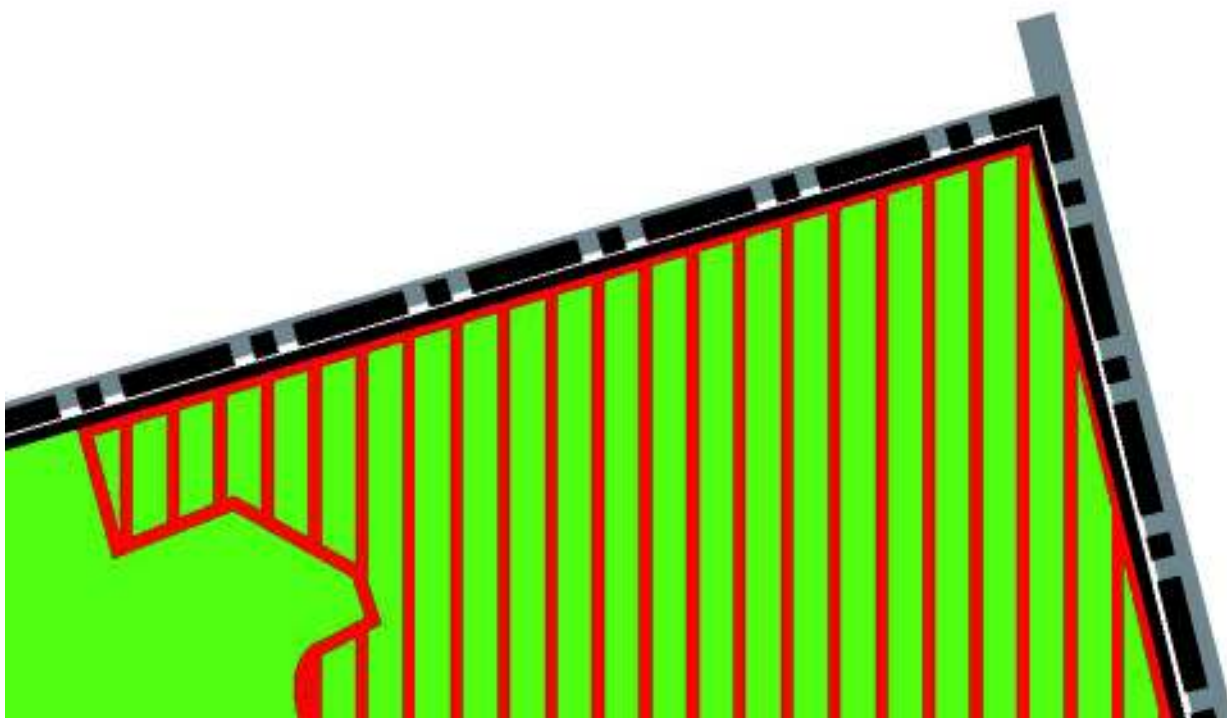
REZERWY TERENÓW POD ROZBUDOWĘ
DRÓG PUBLICZNYCH



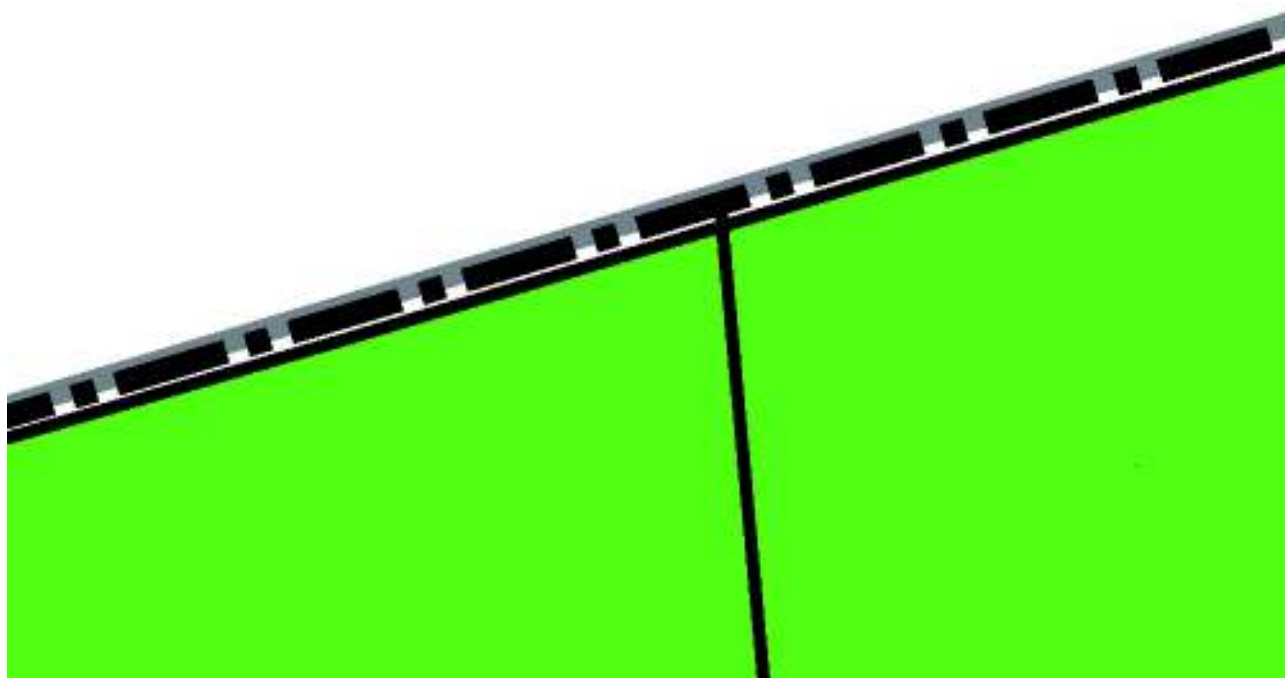
POSTULOWANE GRANICE PODZIAŁÓW
WŁASNOŚCIOWYCH

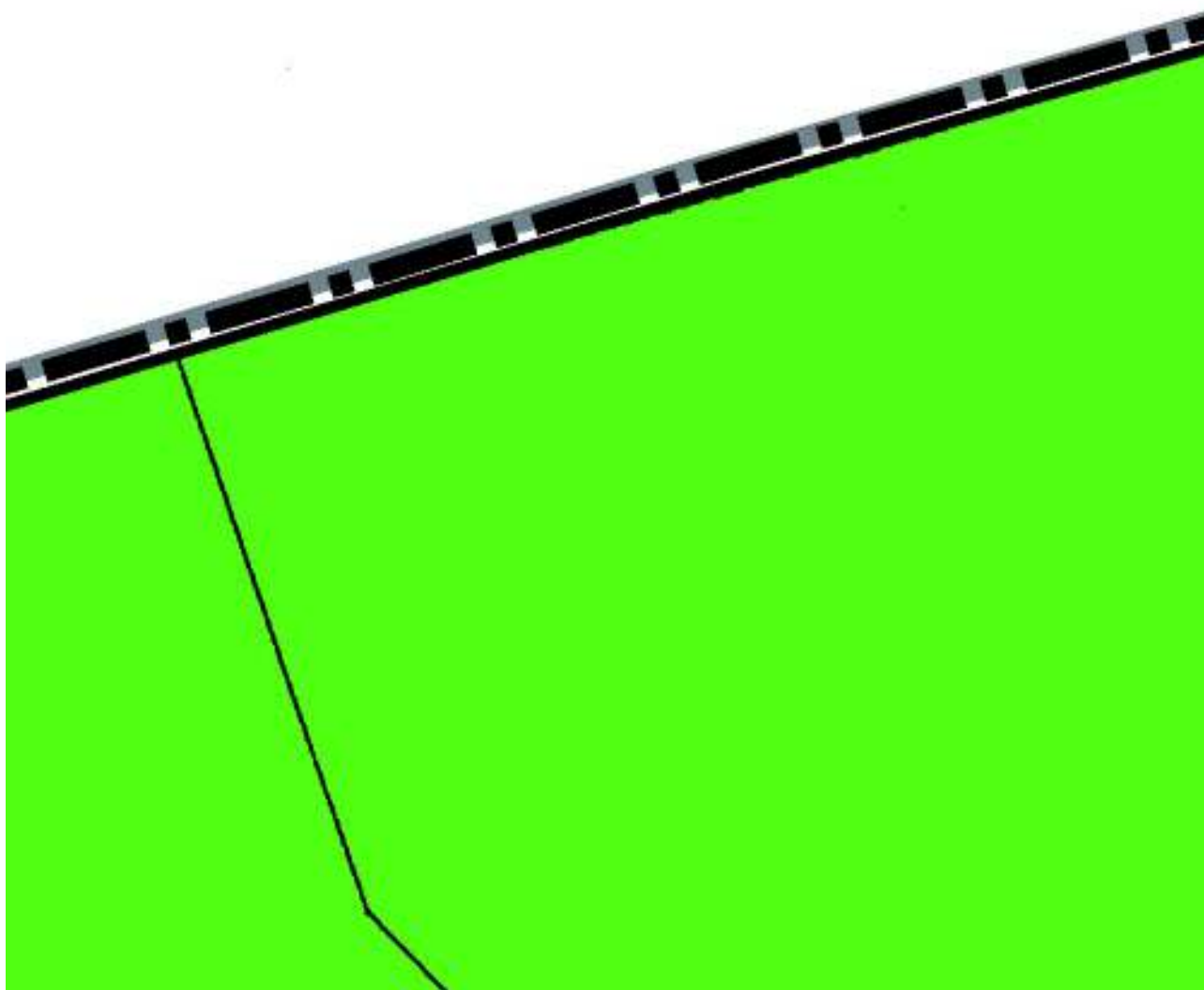


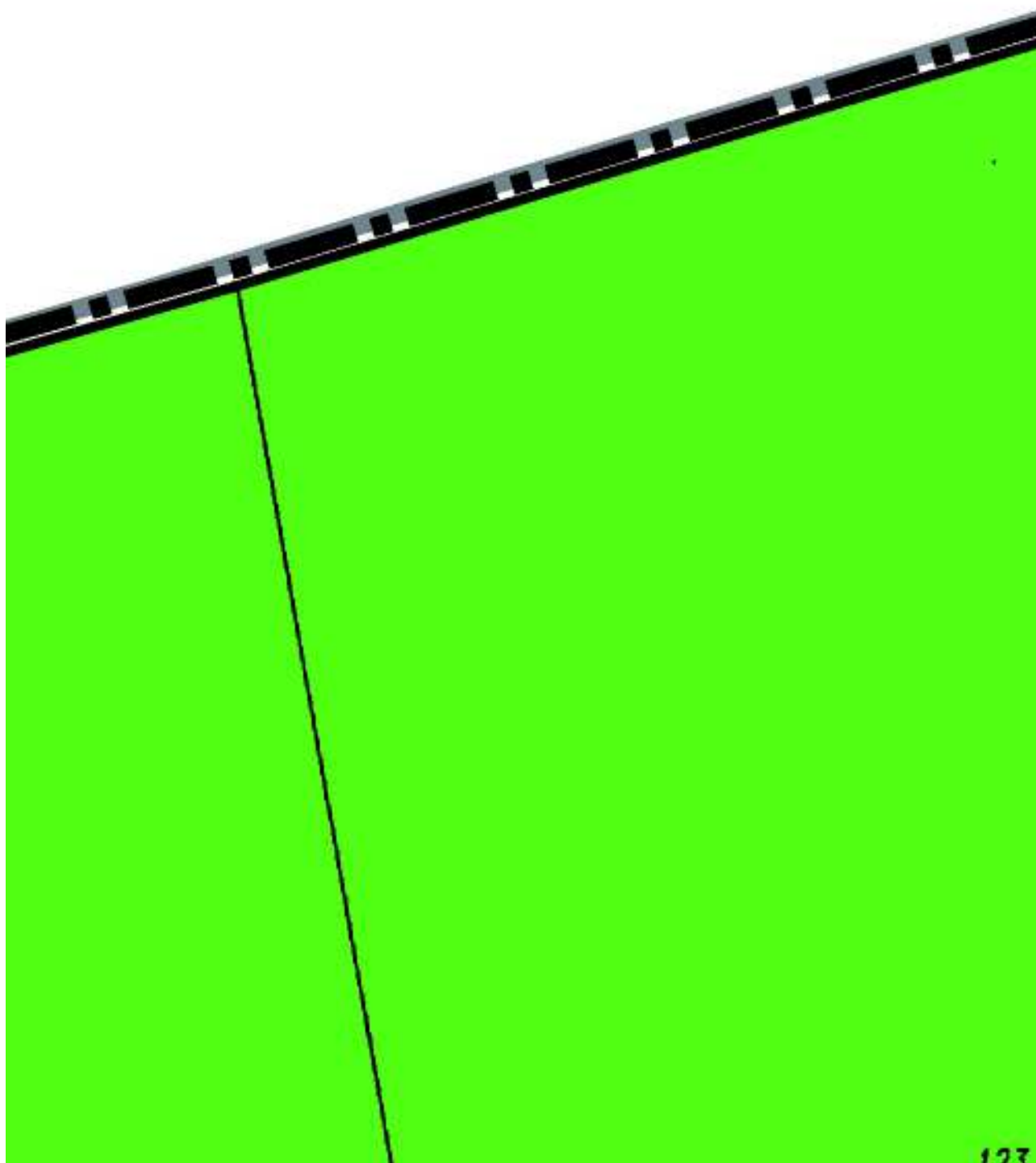




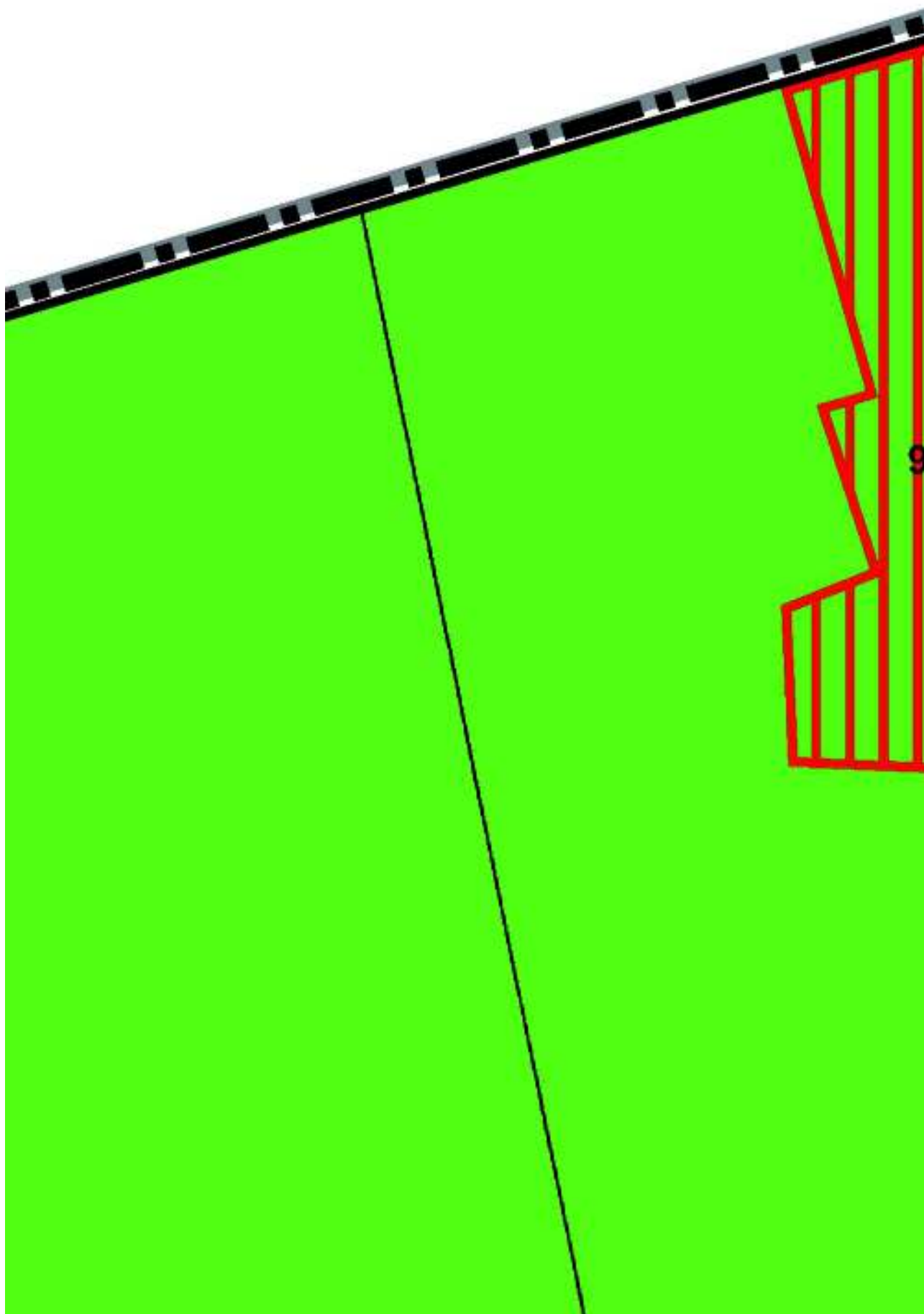




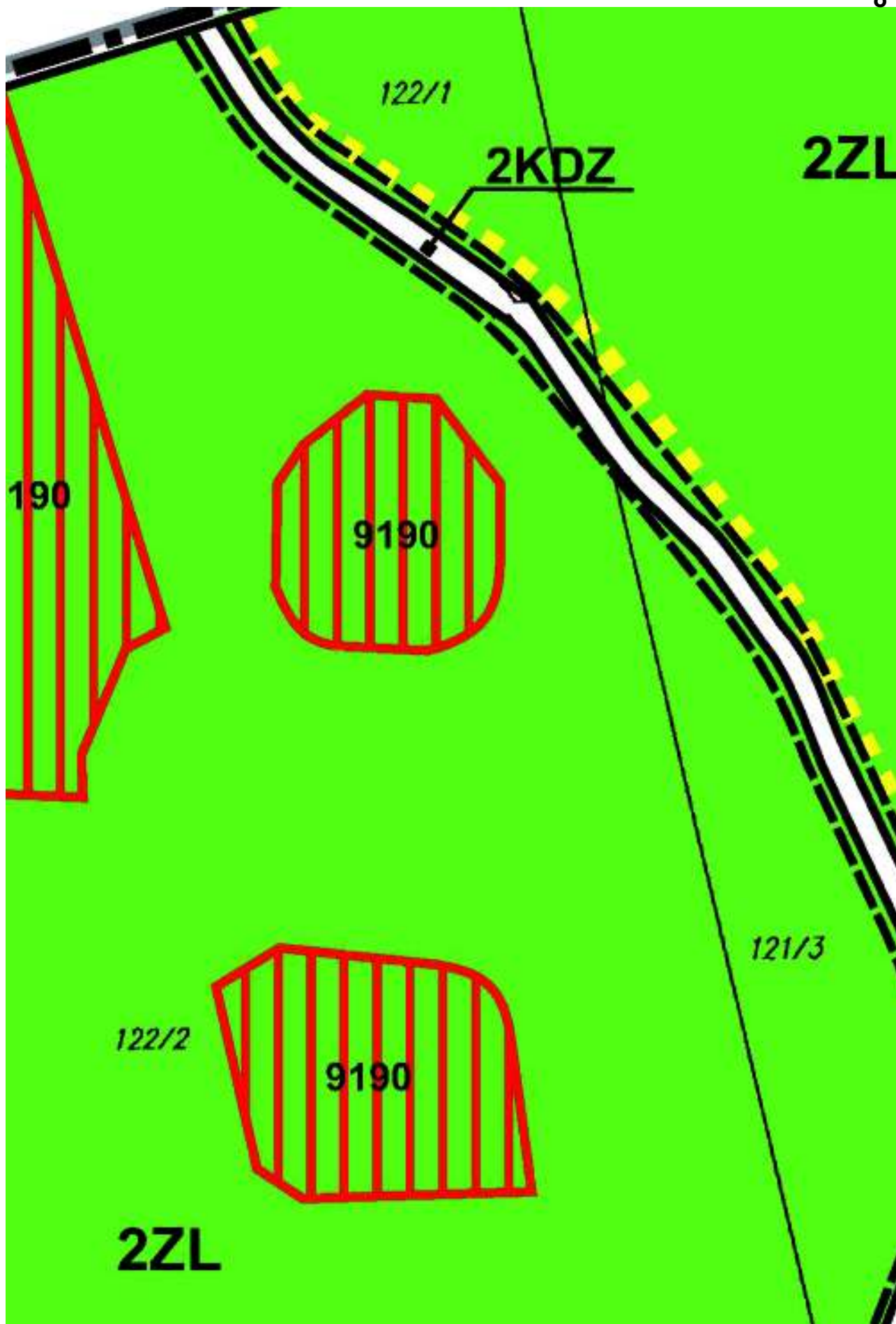




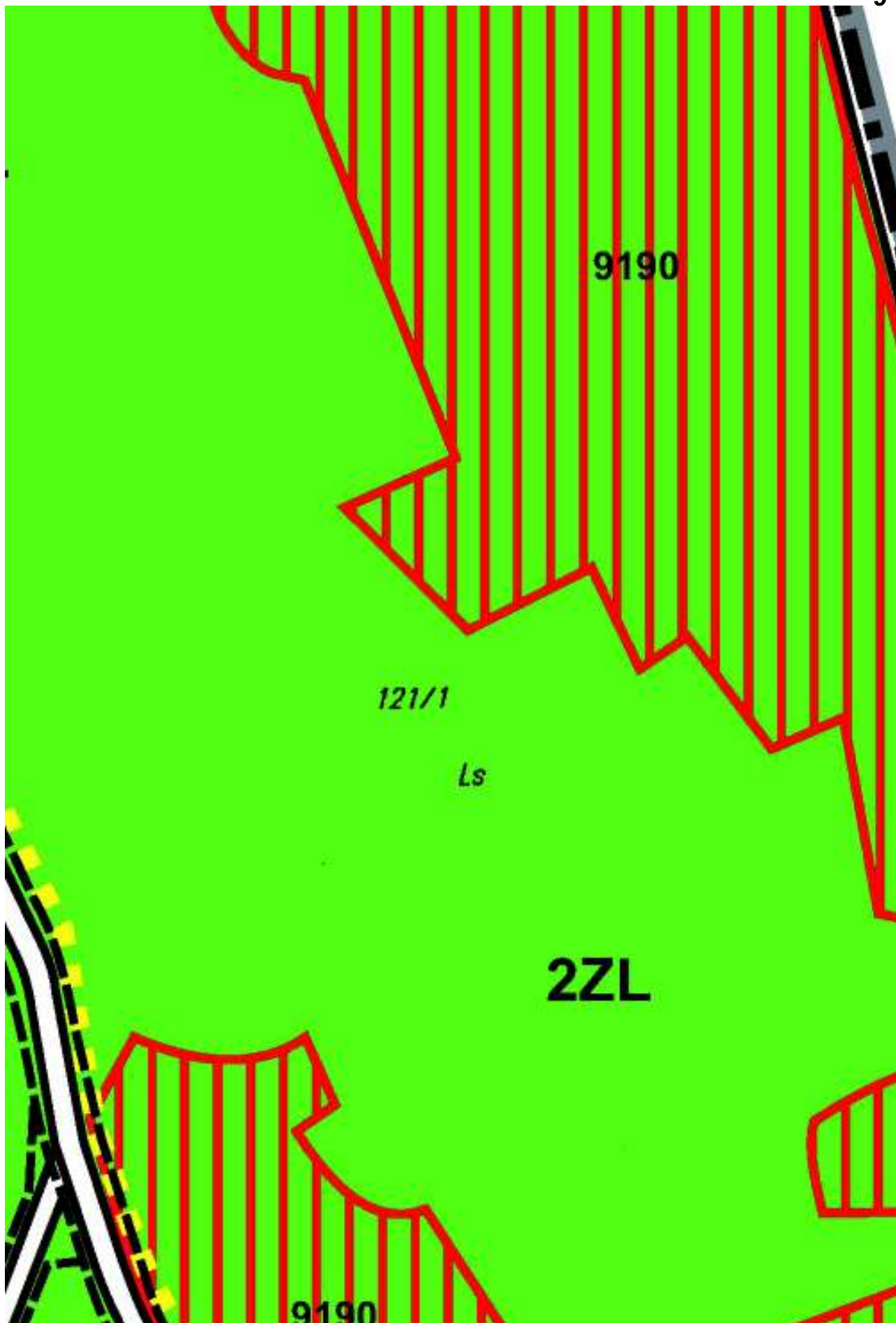
7

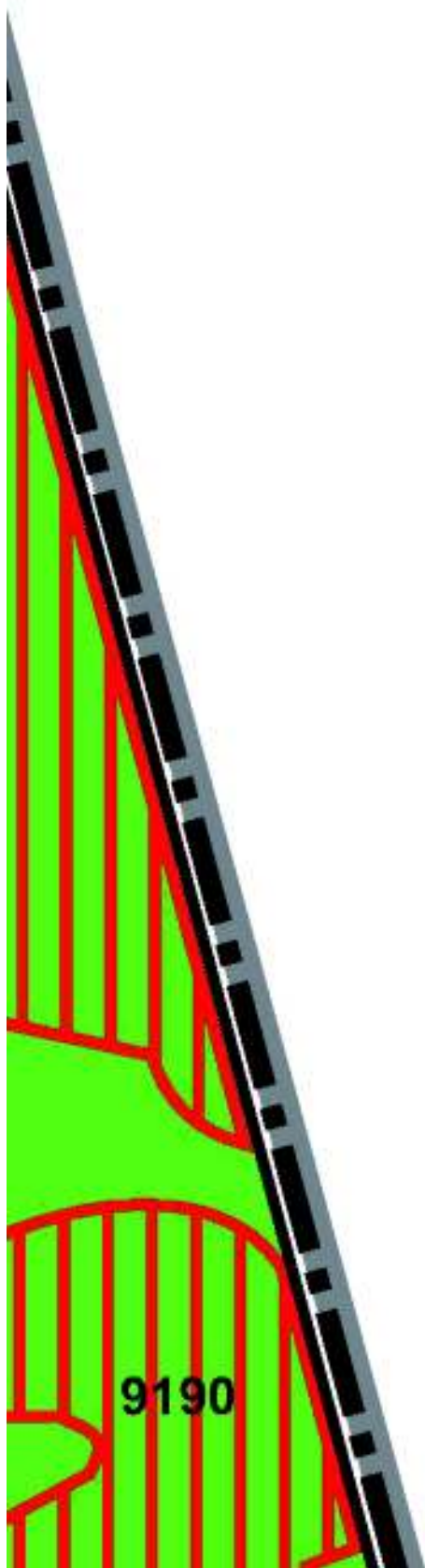


8

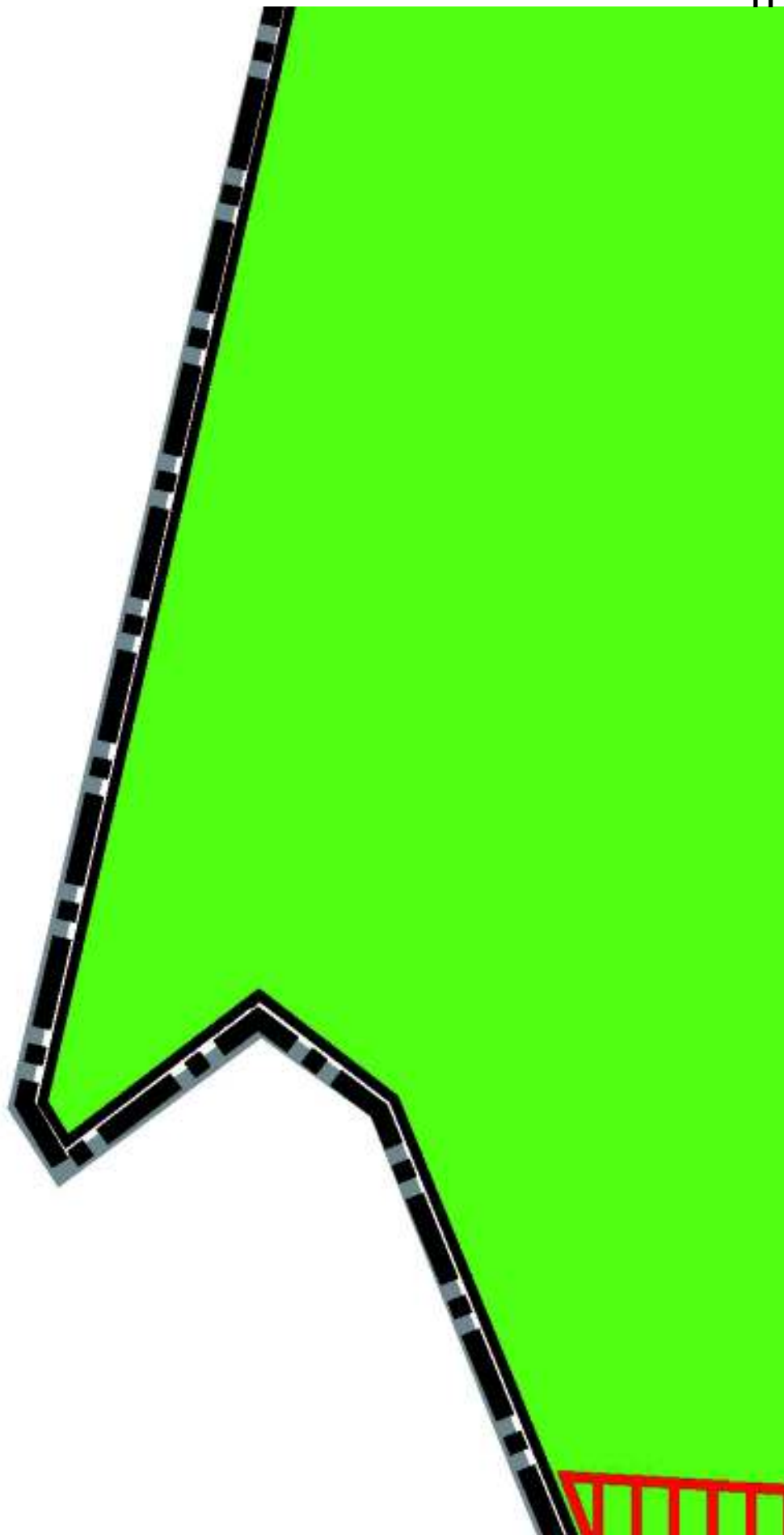


9





11



12

1ZL

126



13

125

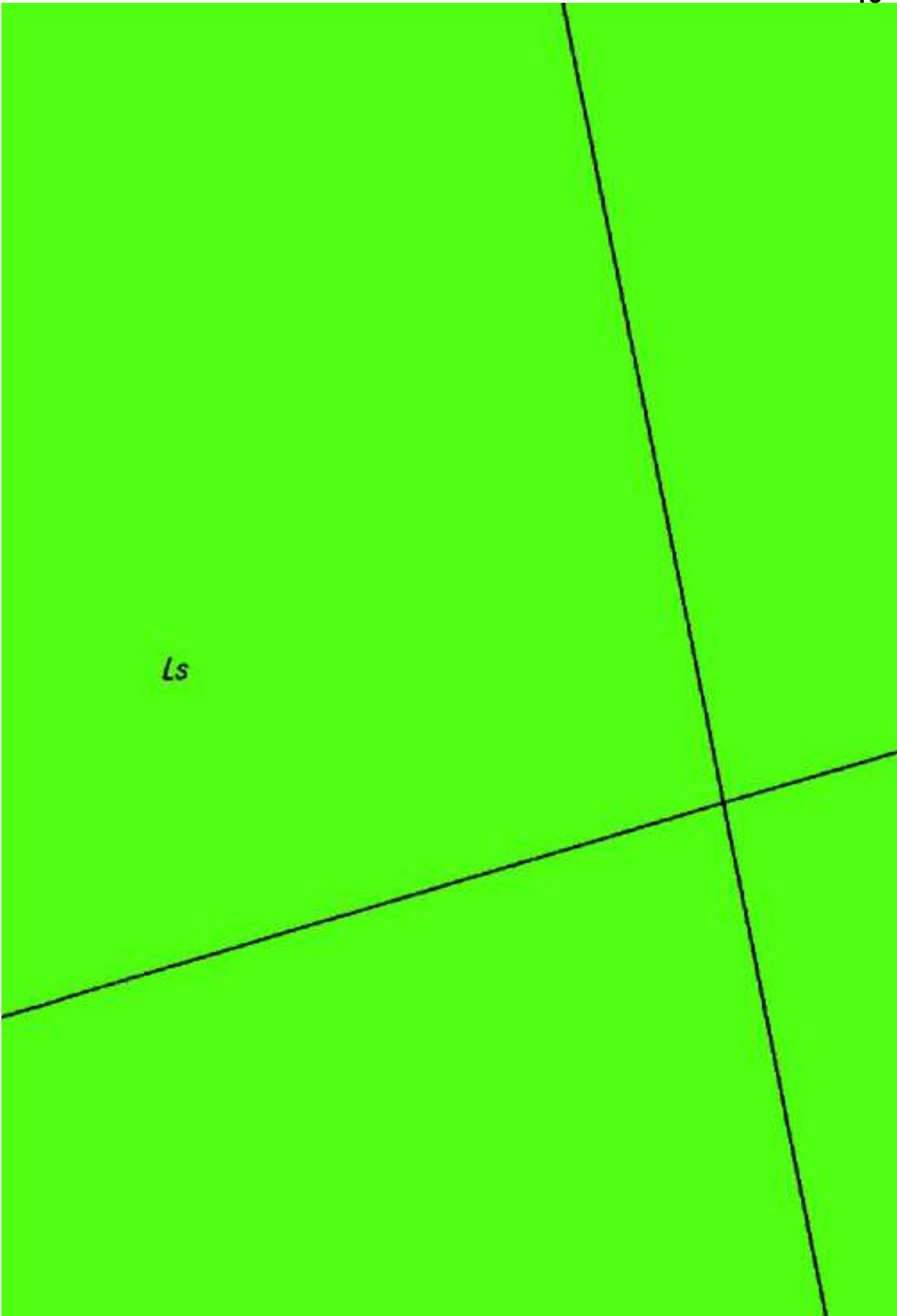
14

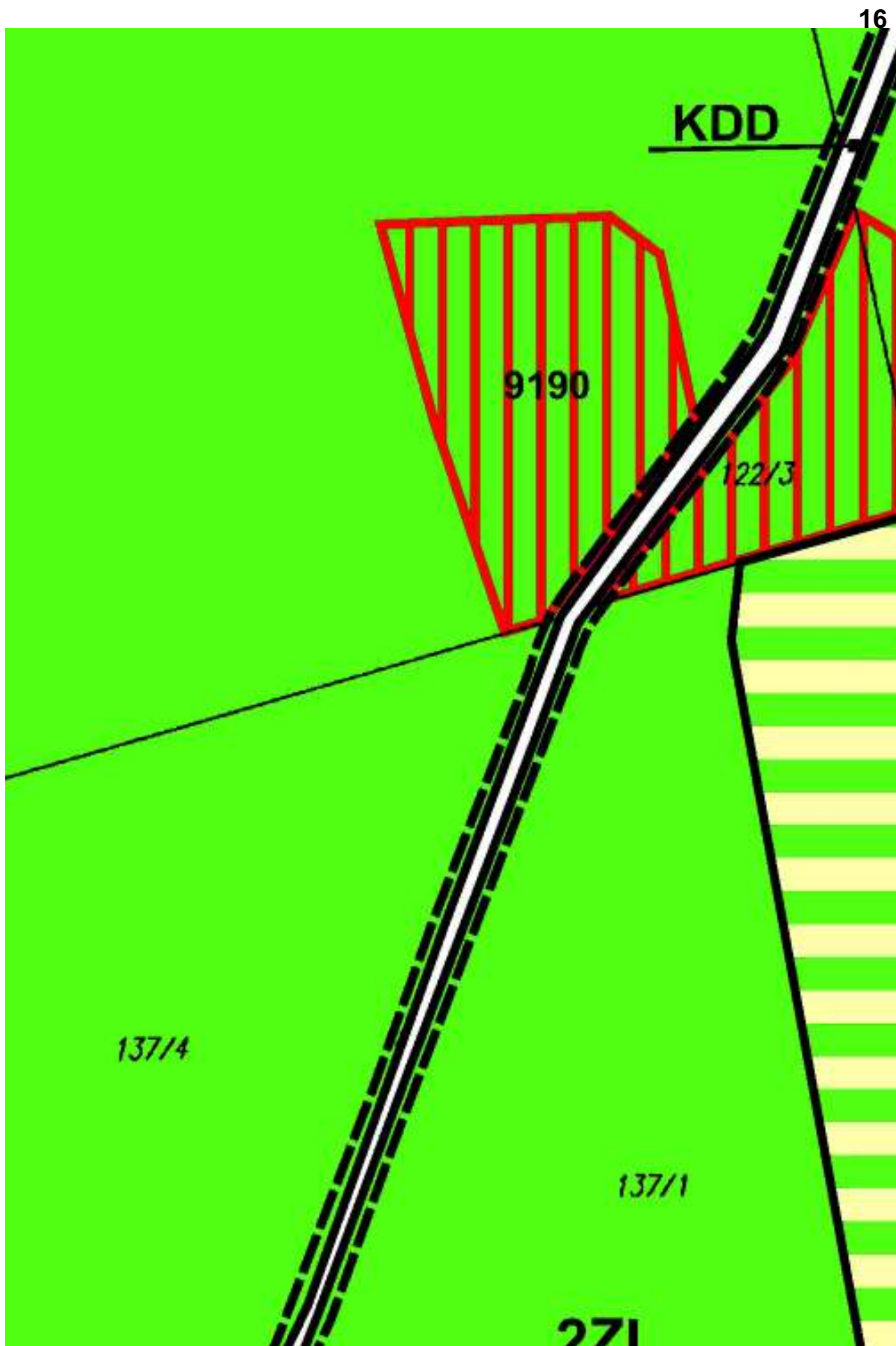
124

2ZL

15

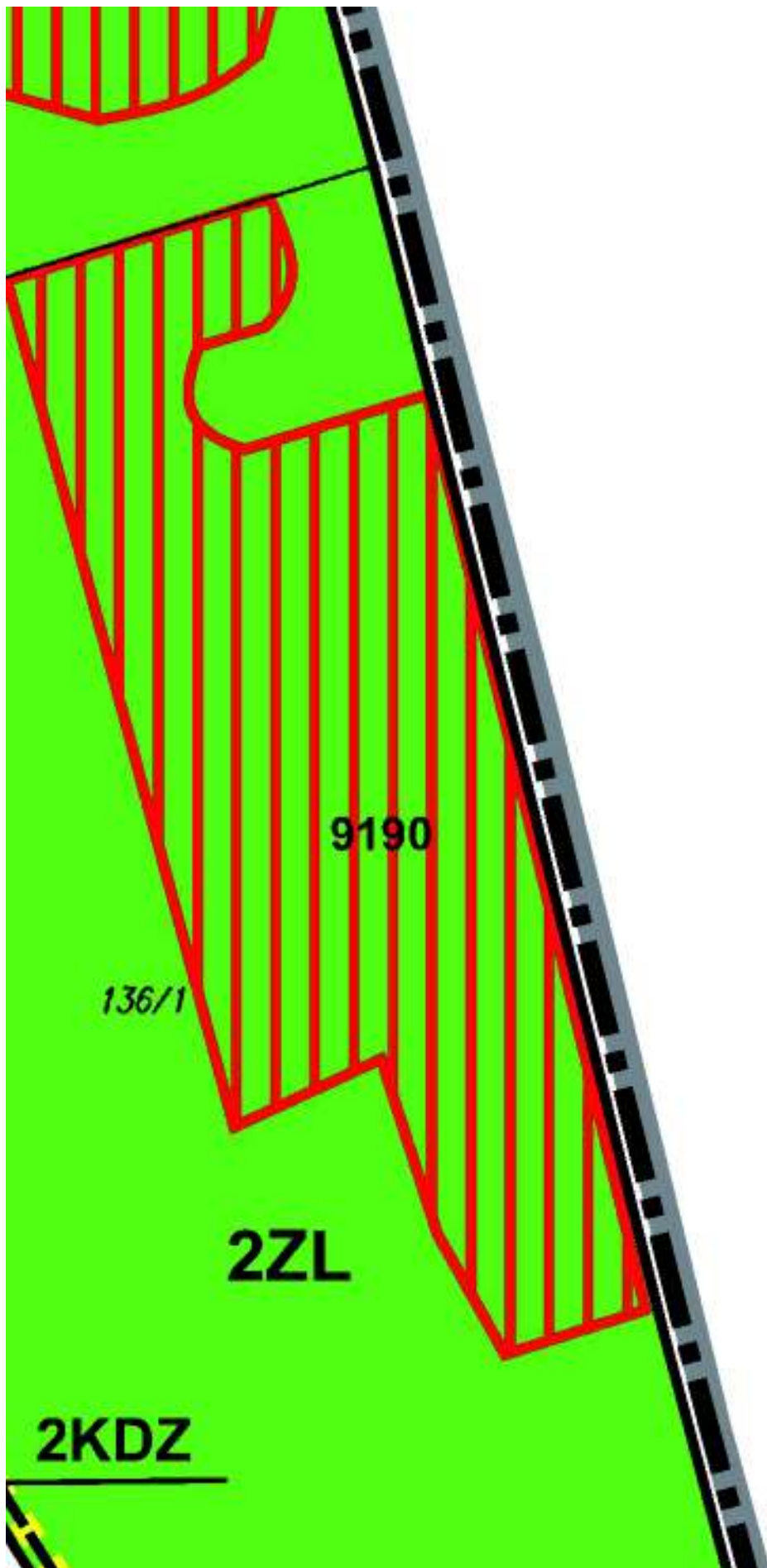
Ls



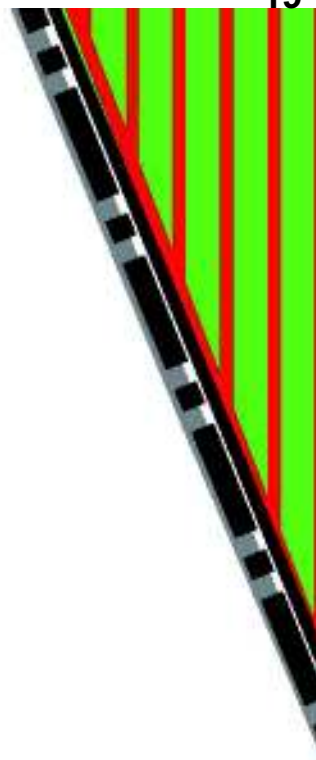


17

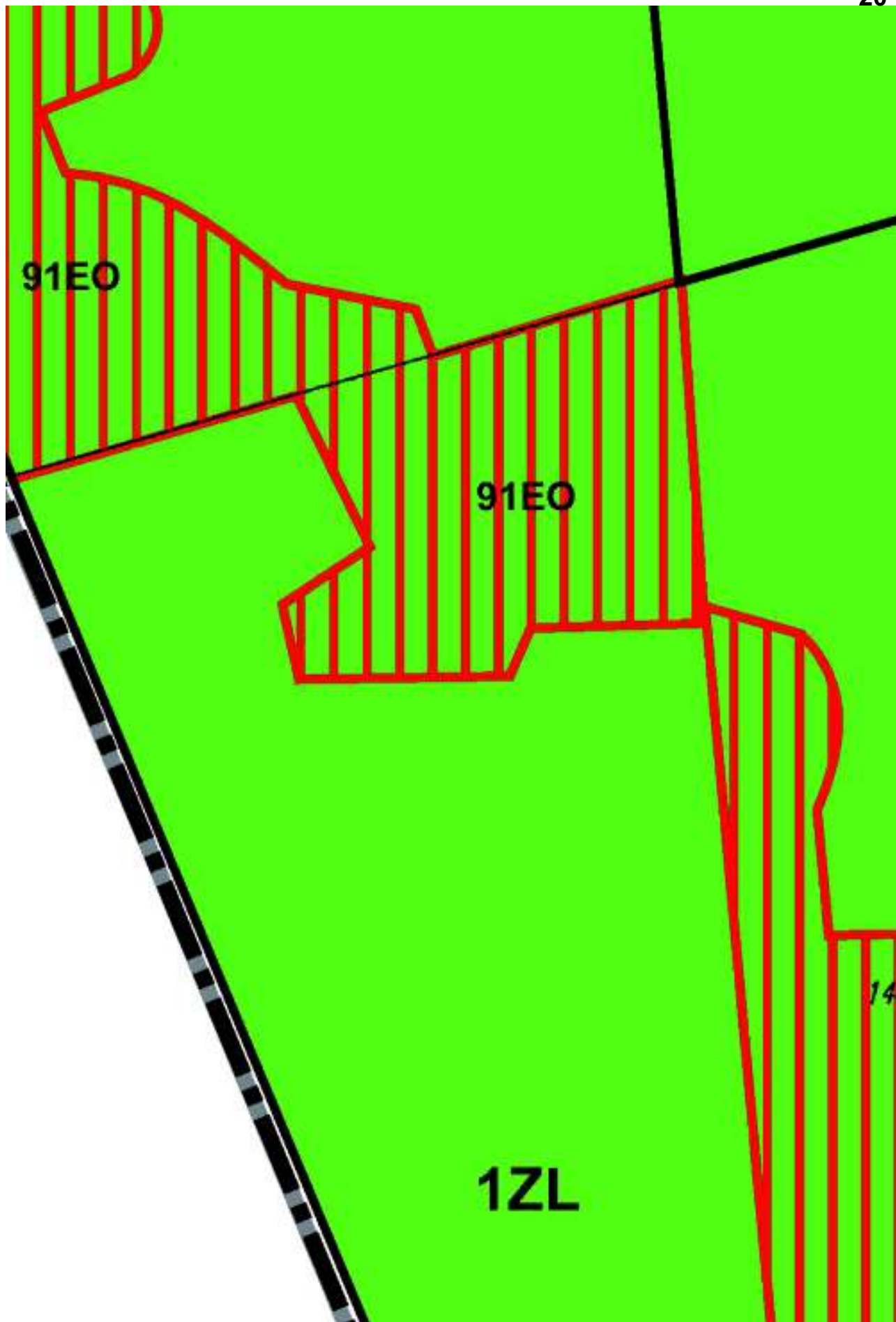




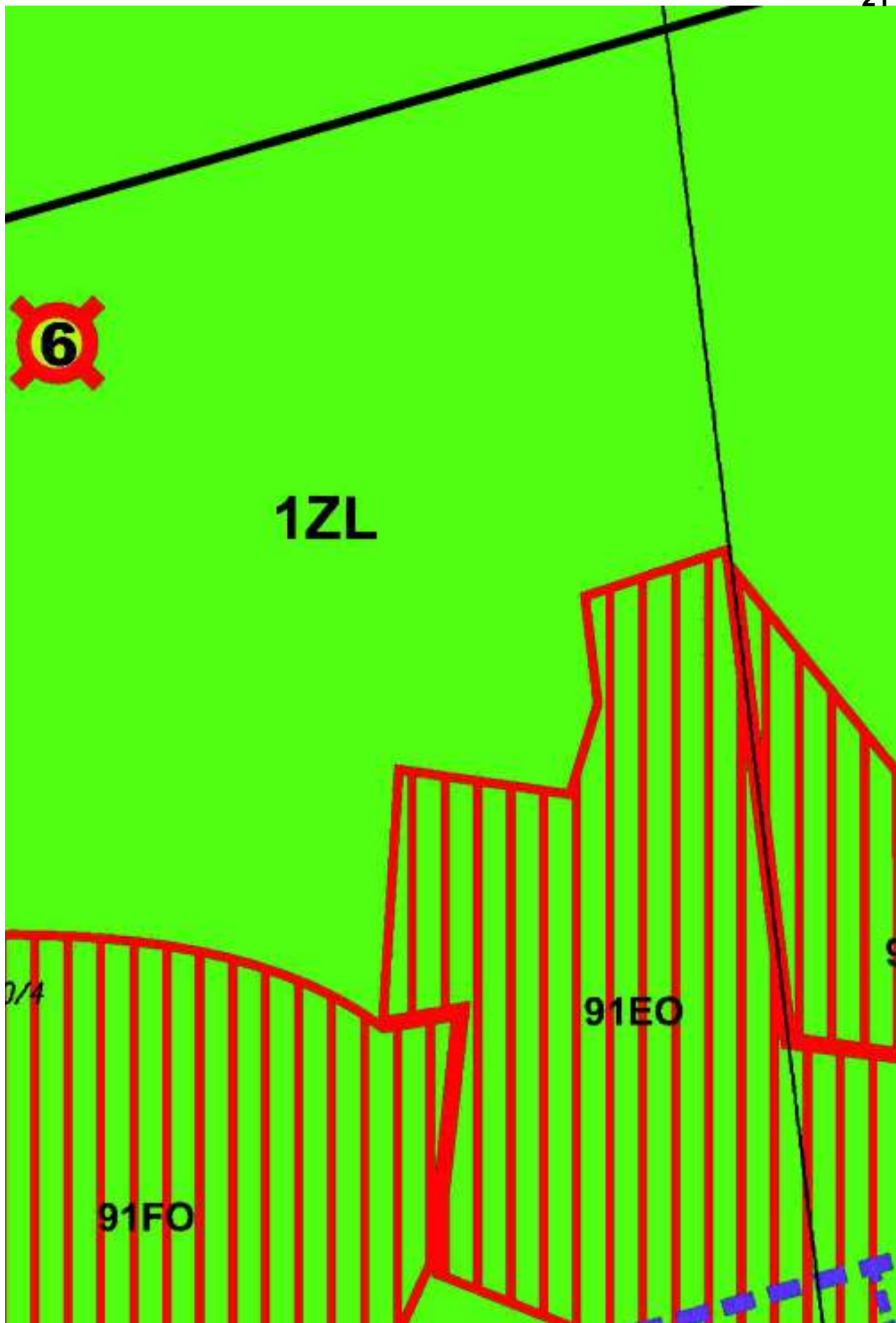
19



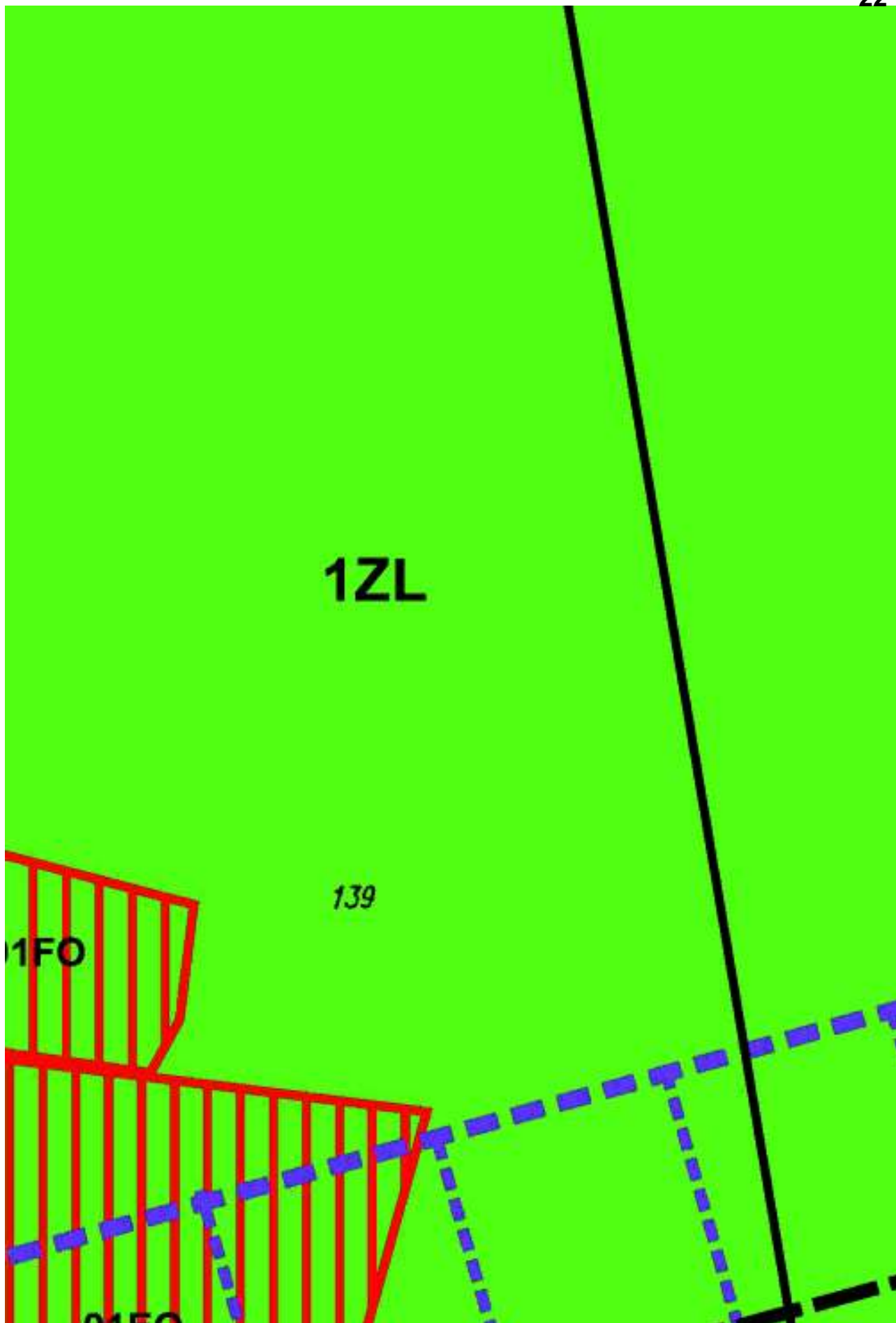
20



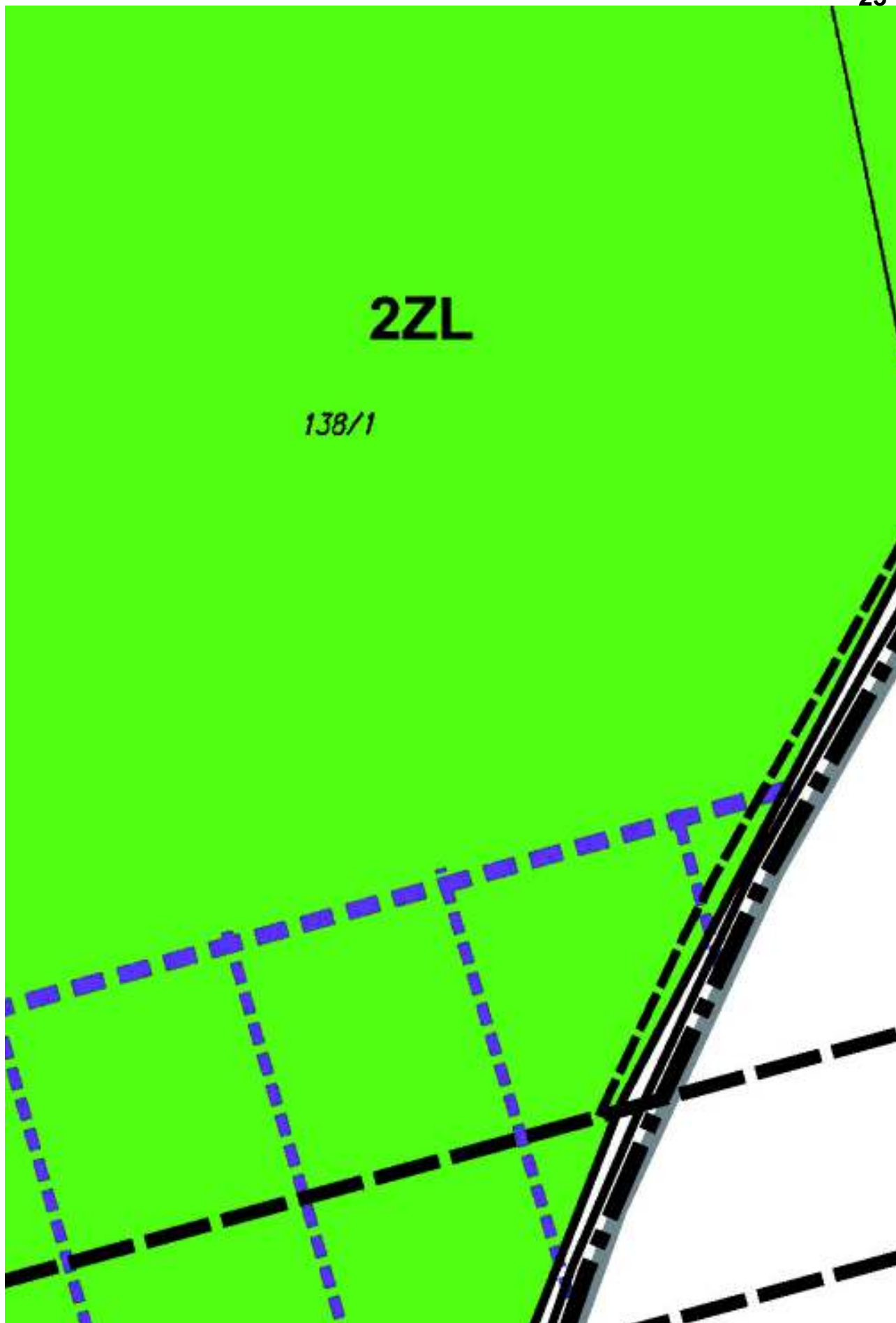
21

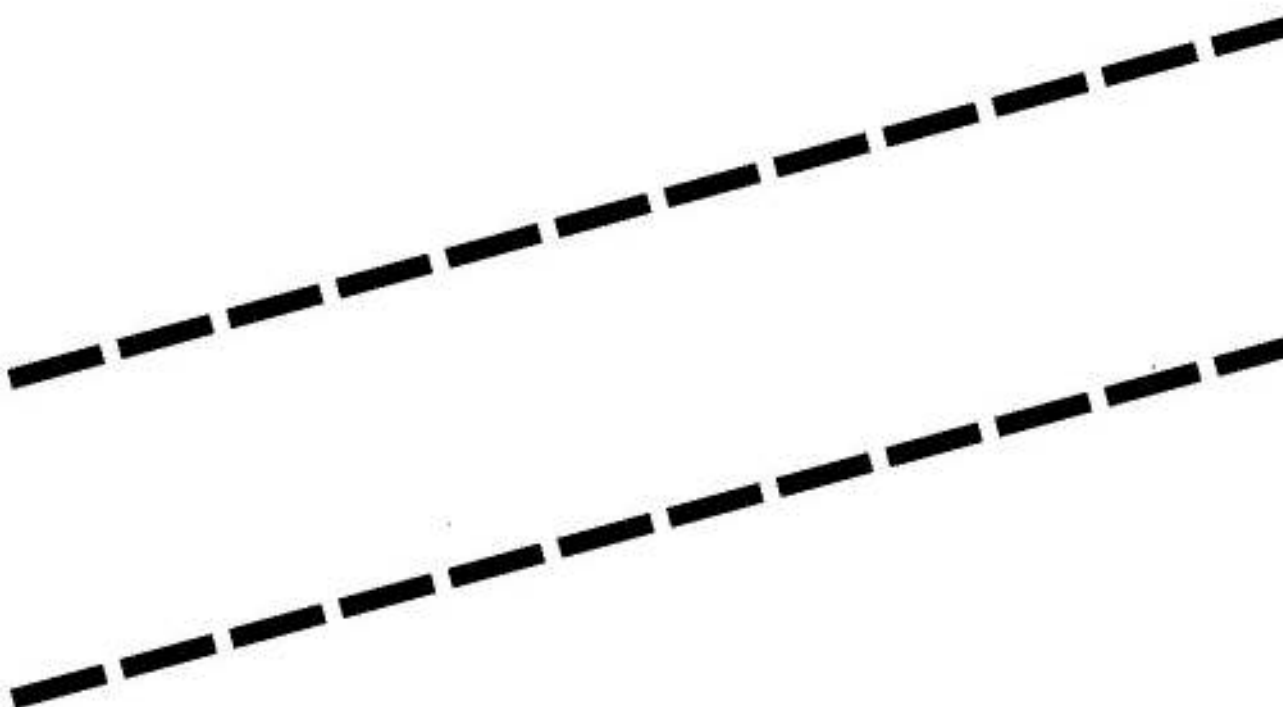
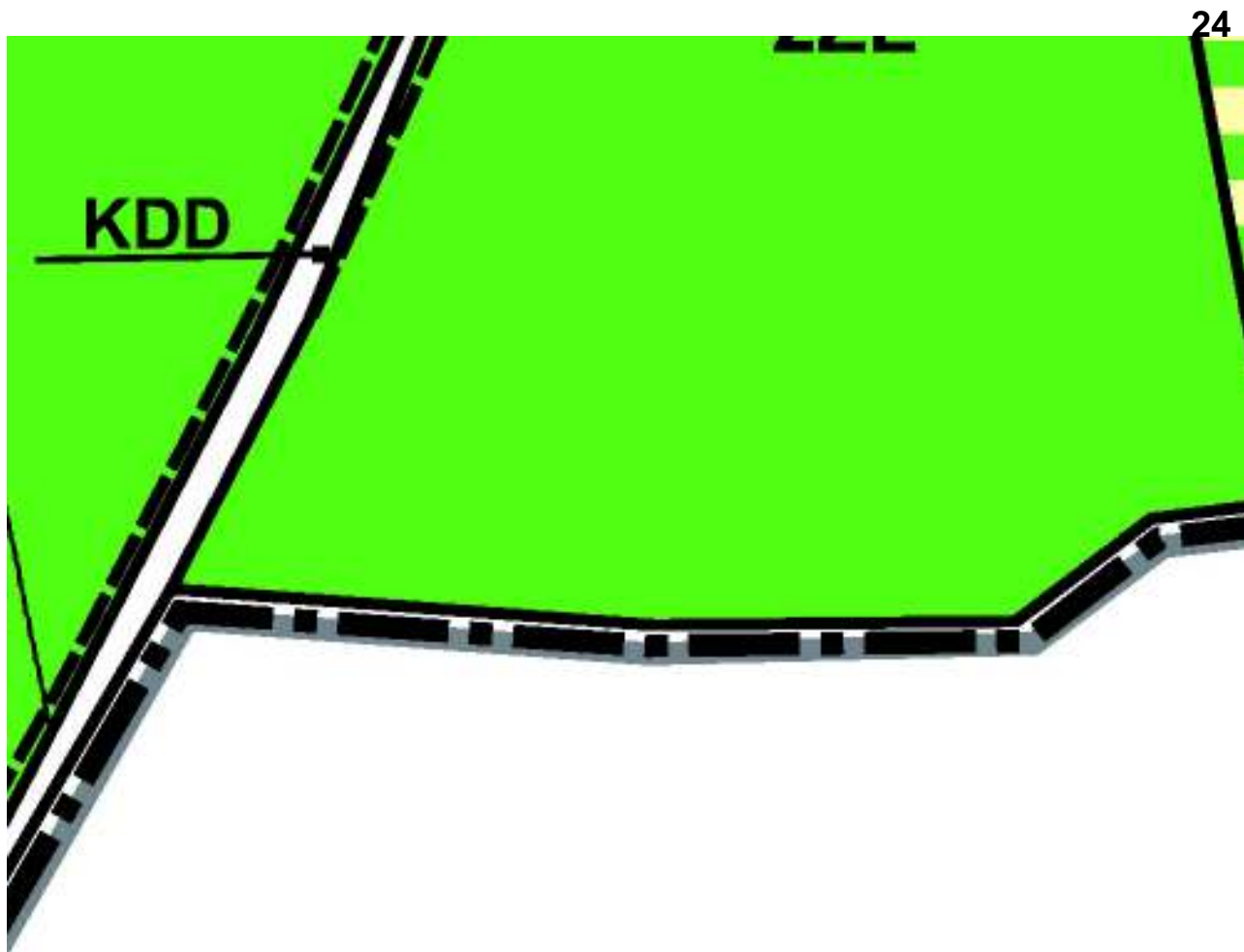


22

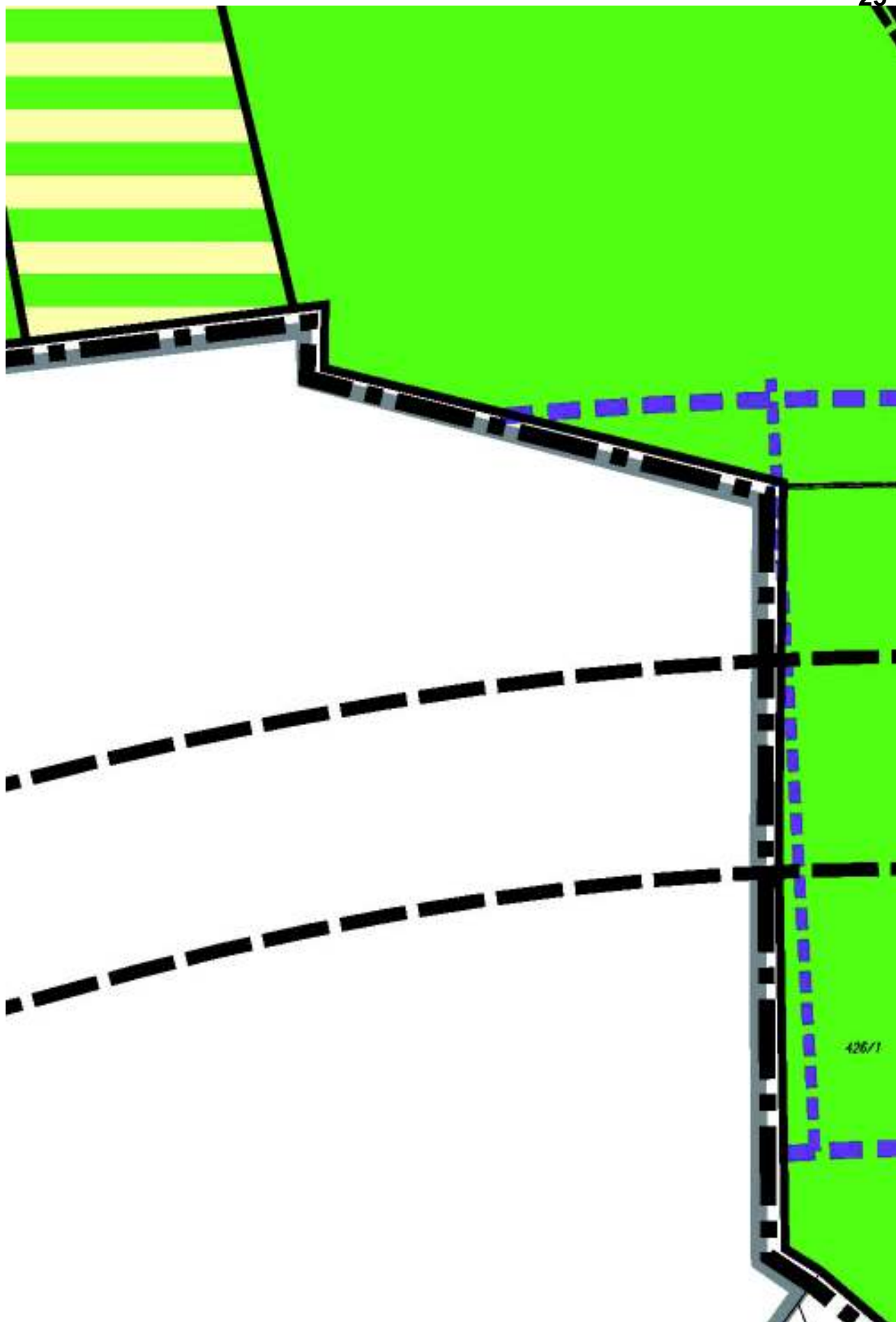


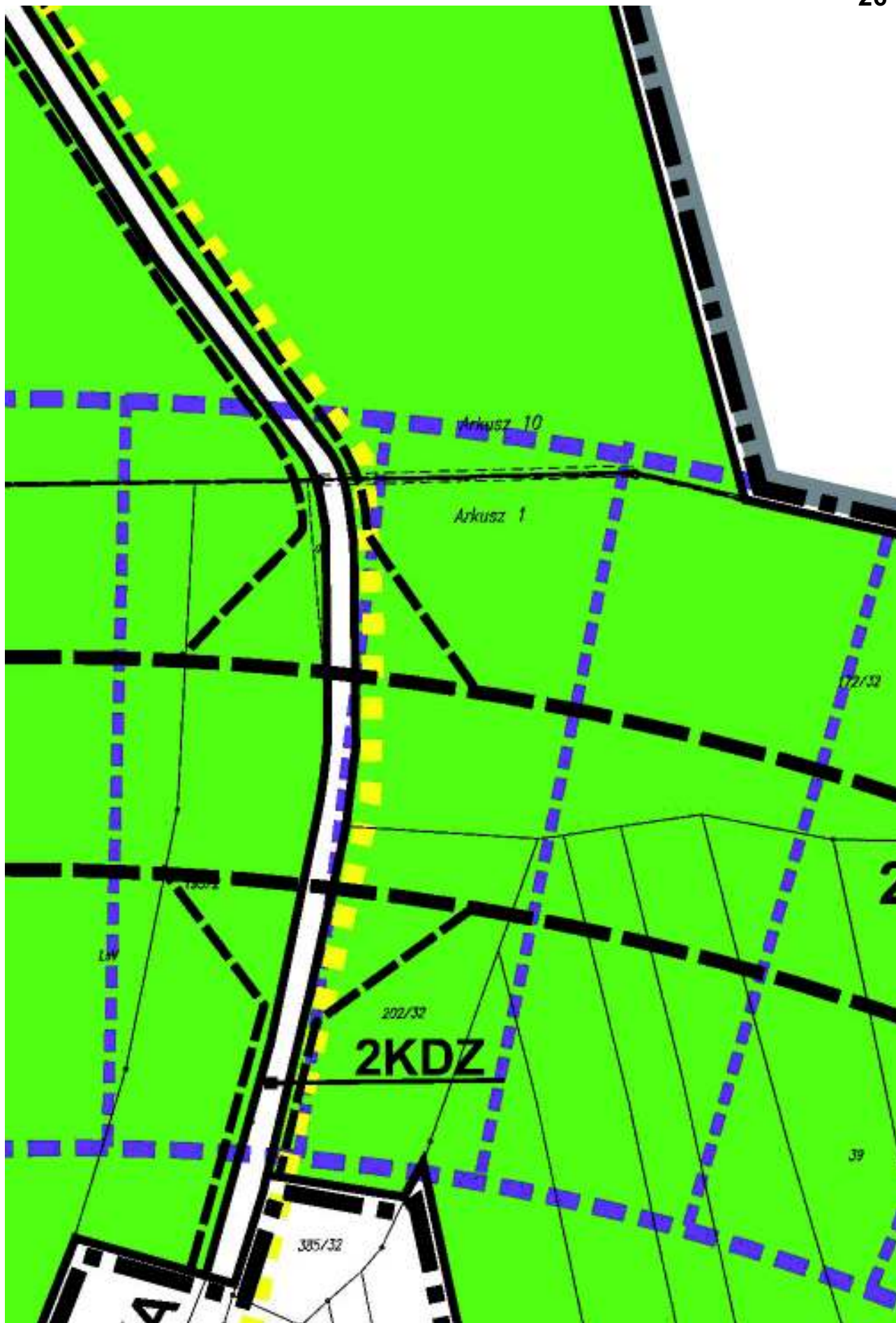
23

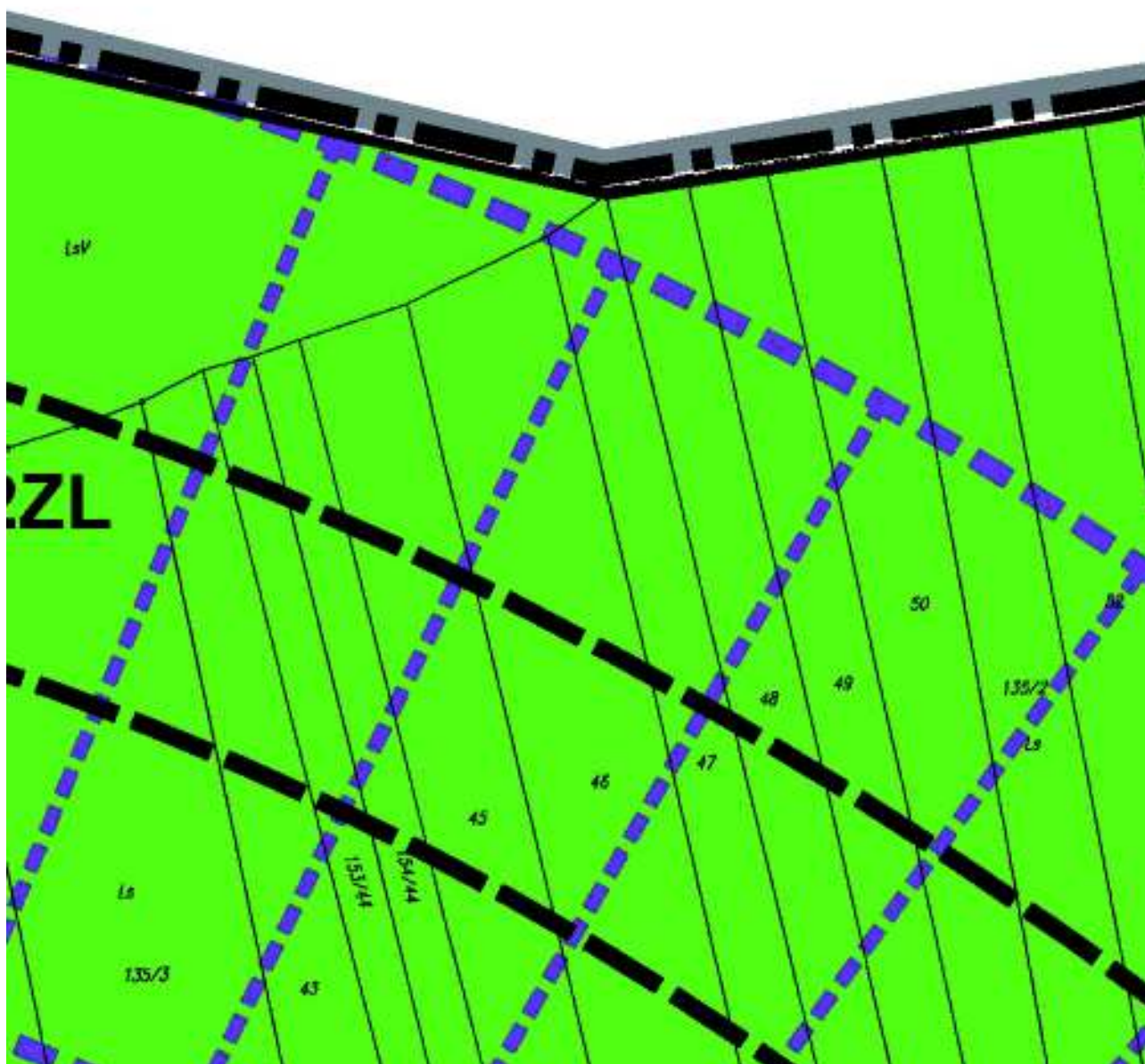


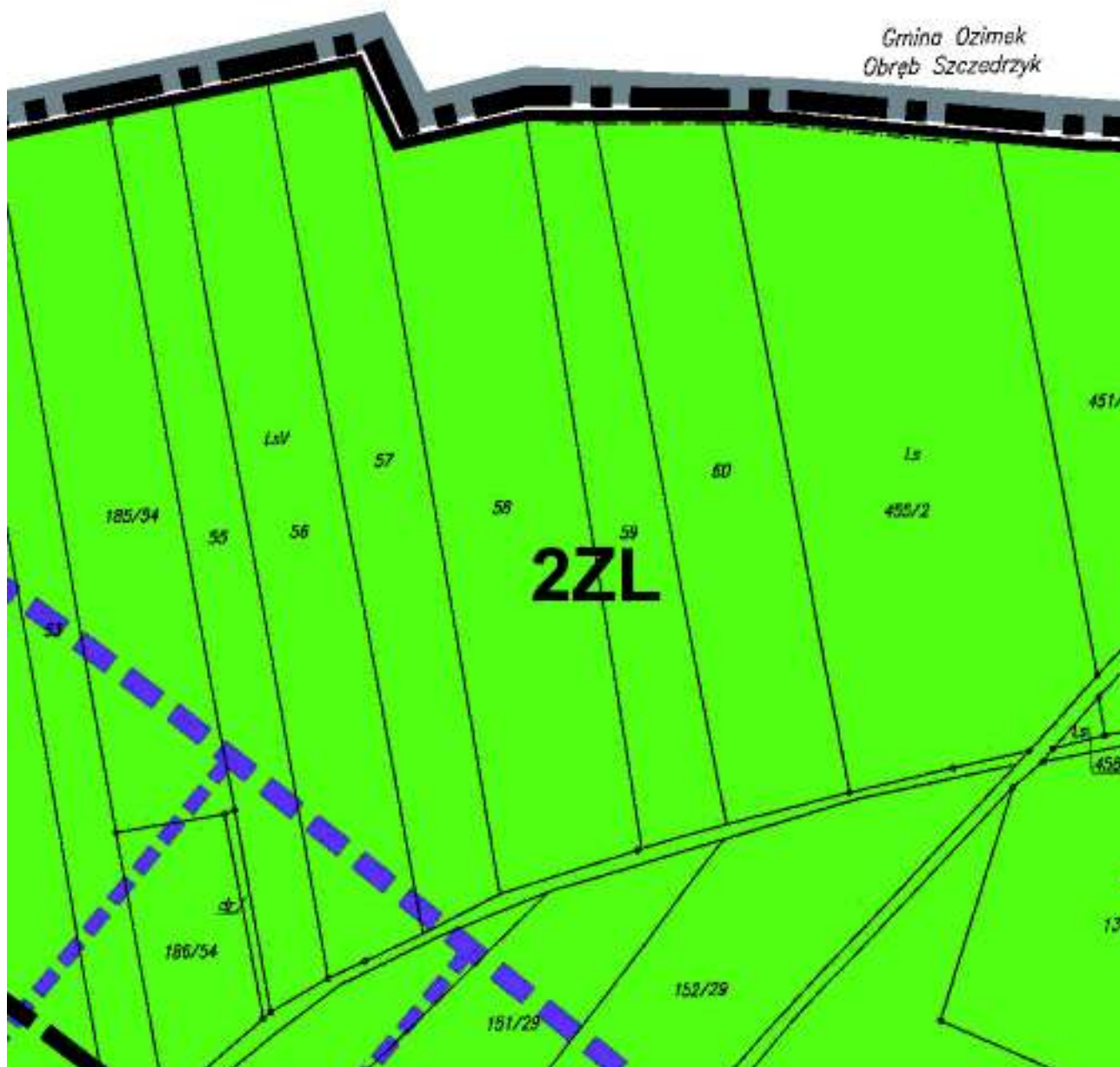


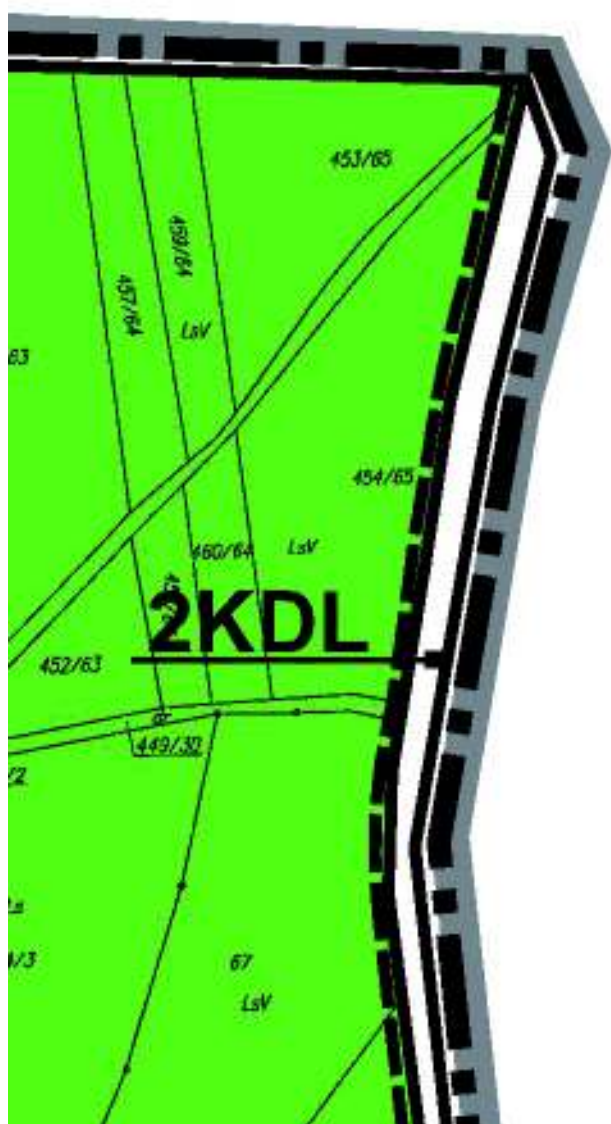
25









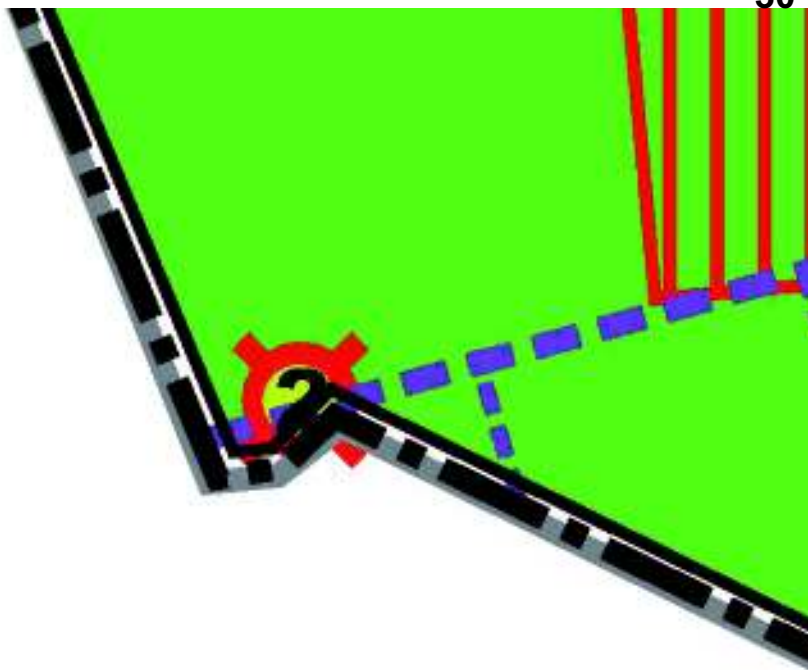


Mapa ewidencji gruntów i budynków

województwo opolski
miasto-gmina Chrzęstowice
wieś-obręb Dębska Kłosa
położenie k.m. 1 dz.
ul.
Godło mapy zas.
Skala 1: 2000

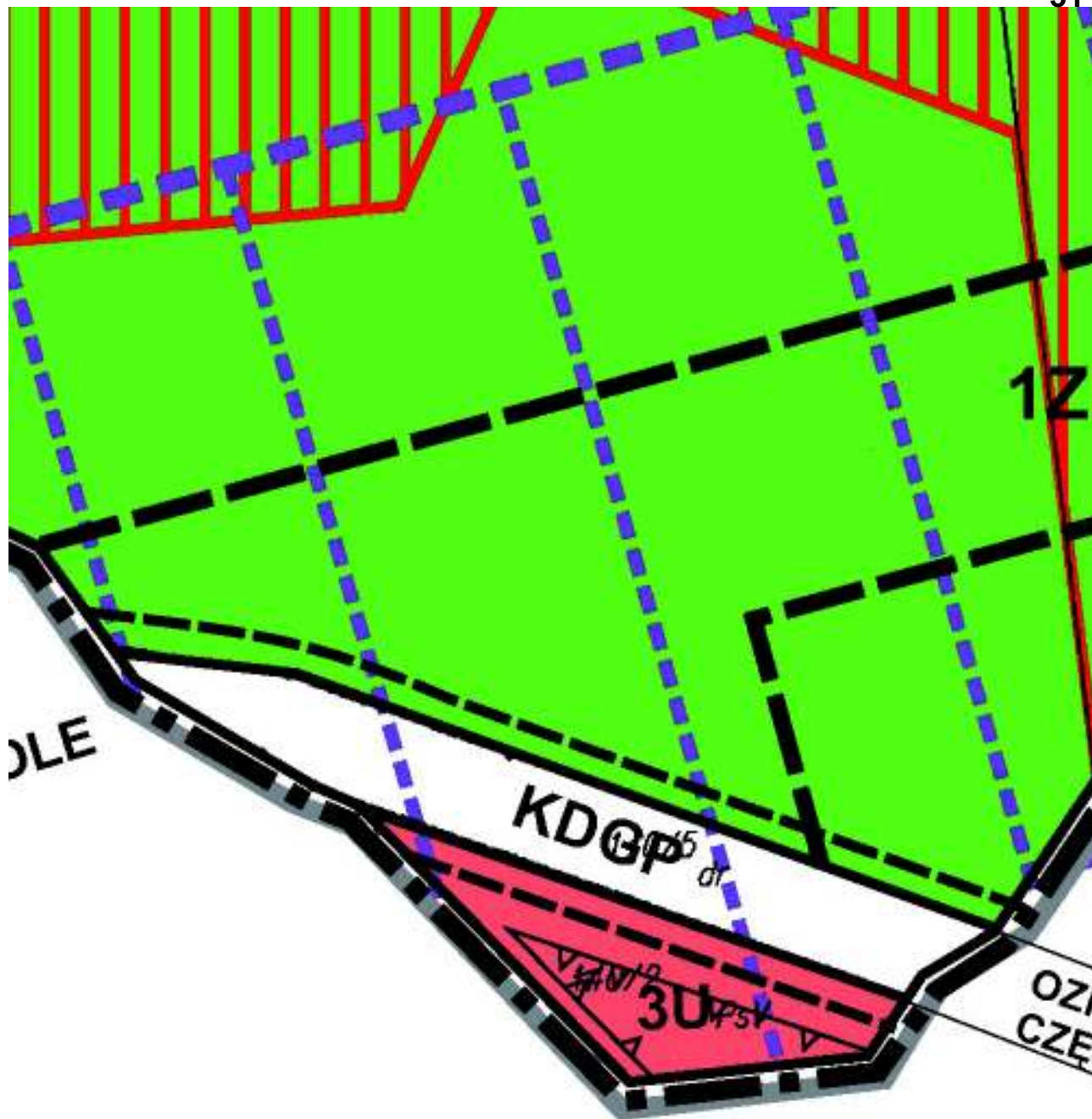


30

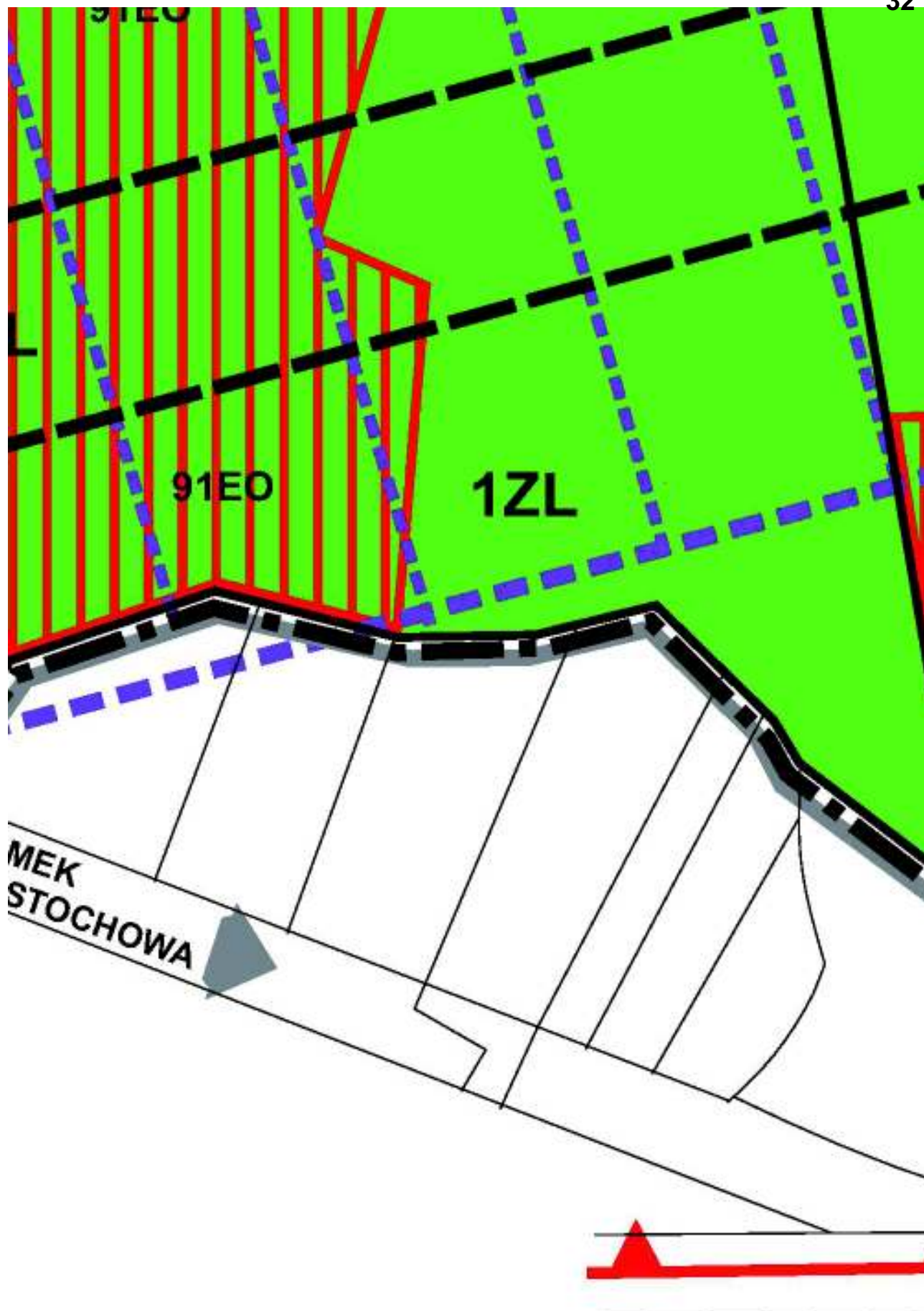


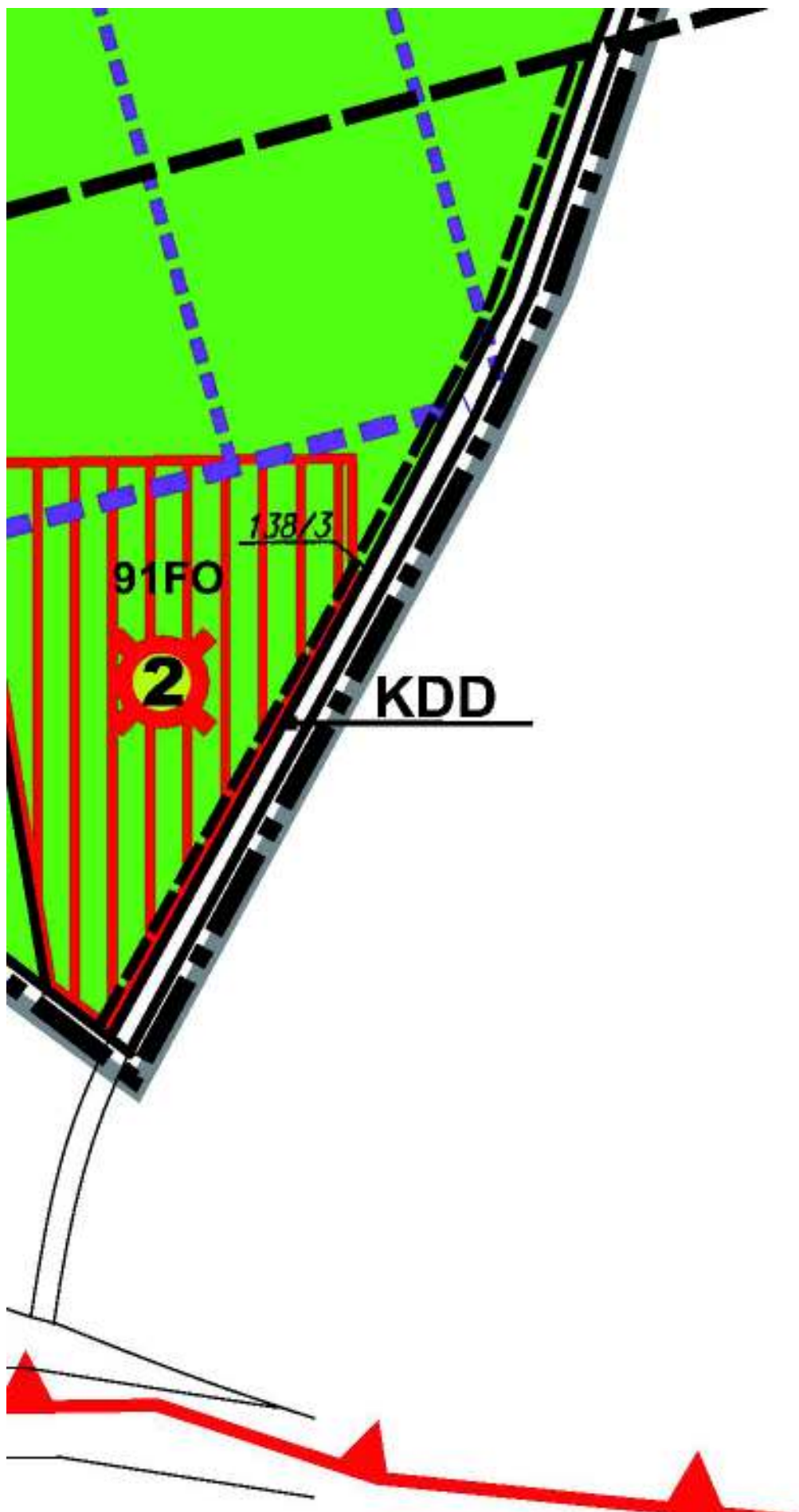
OPC

31

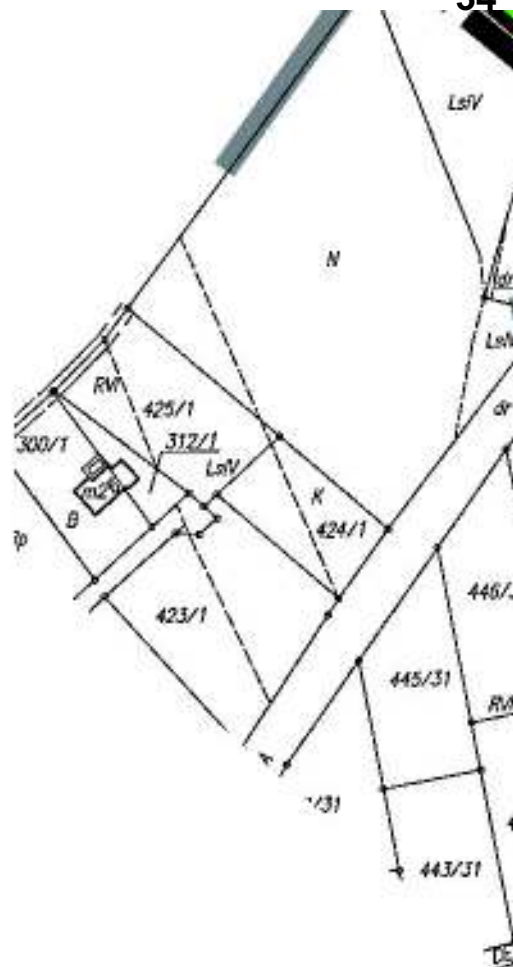


32

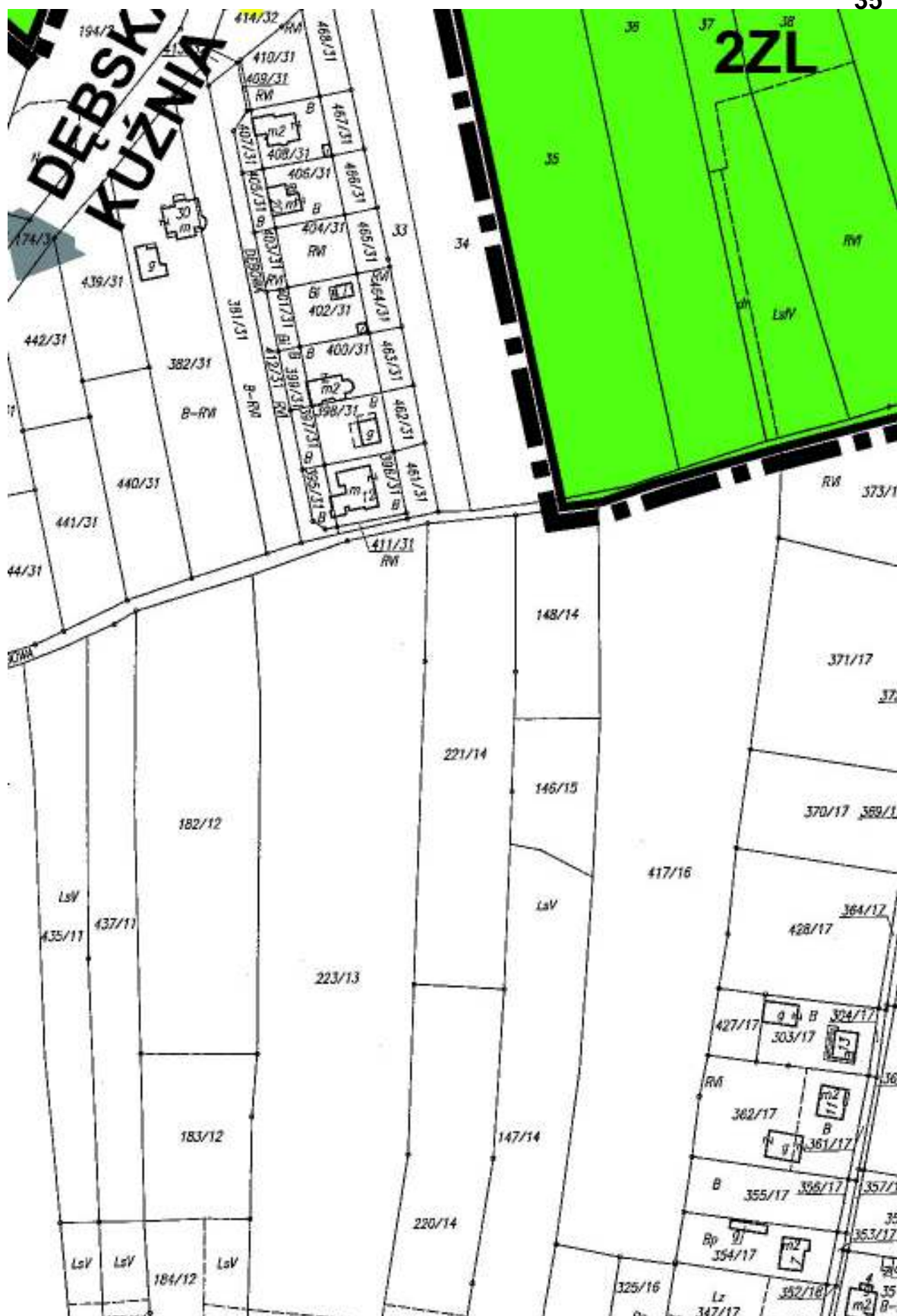




34



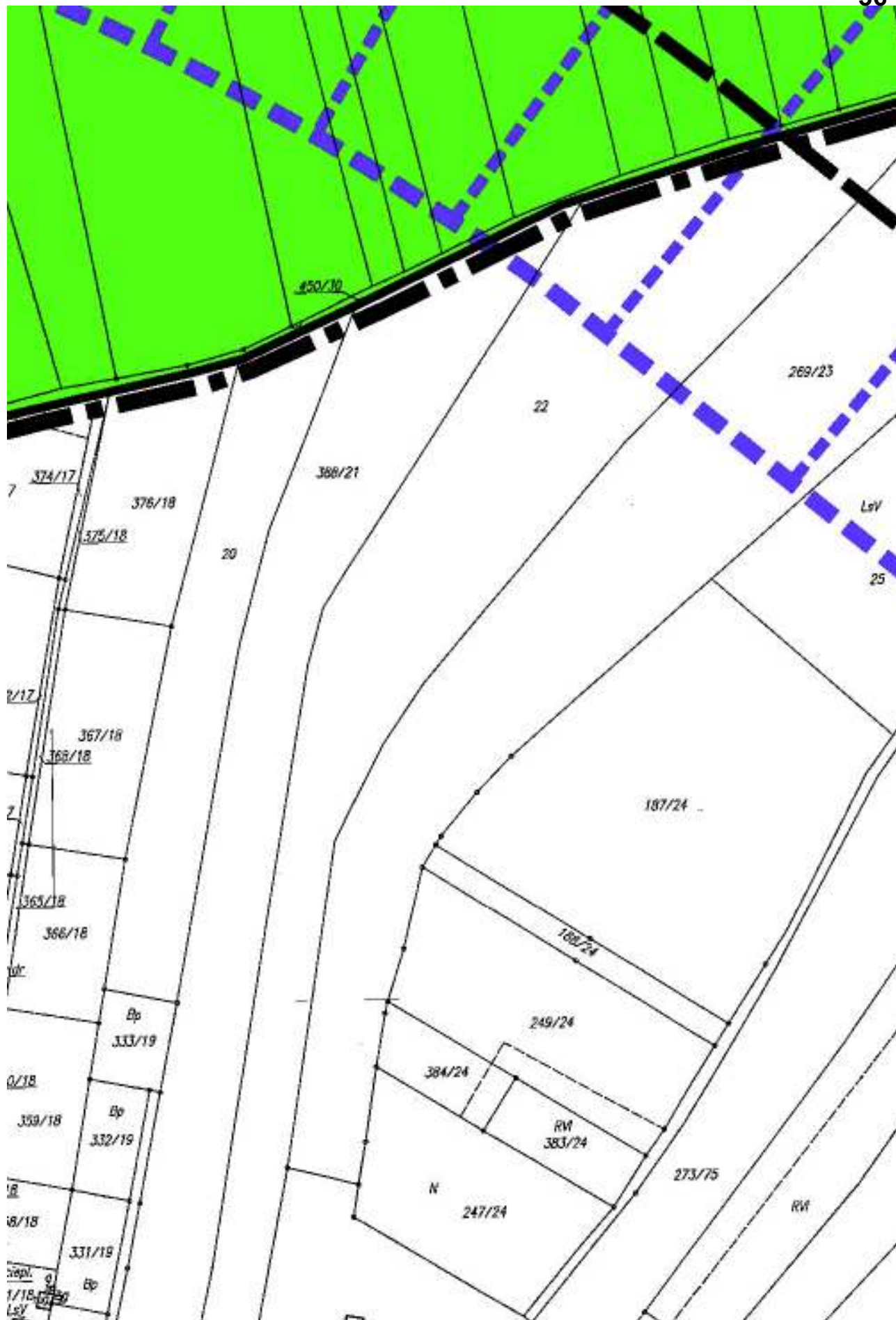
35



37



36

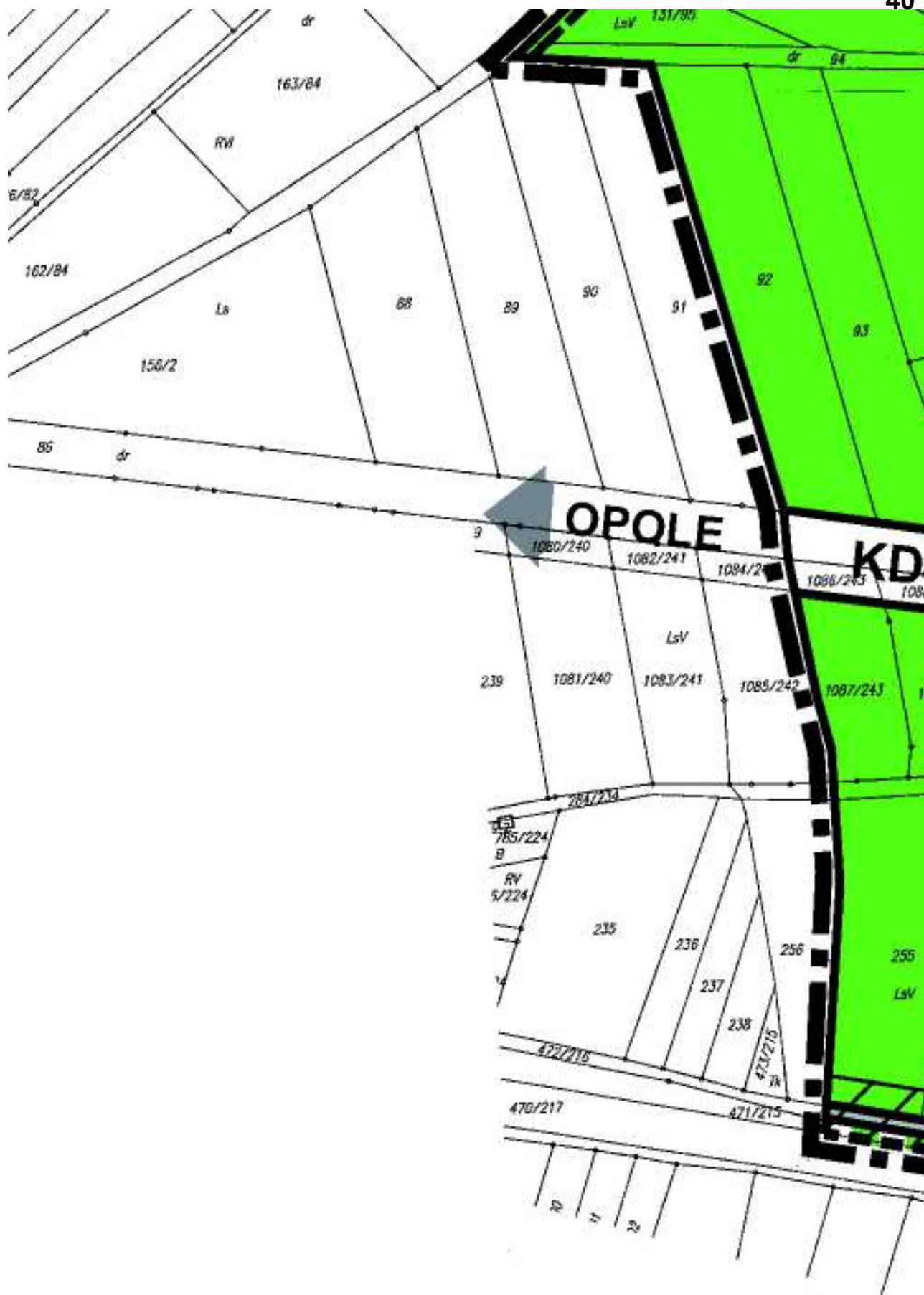


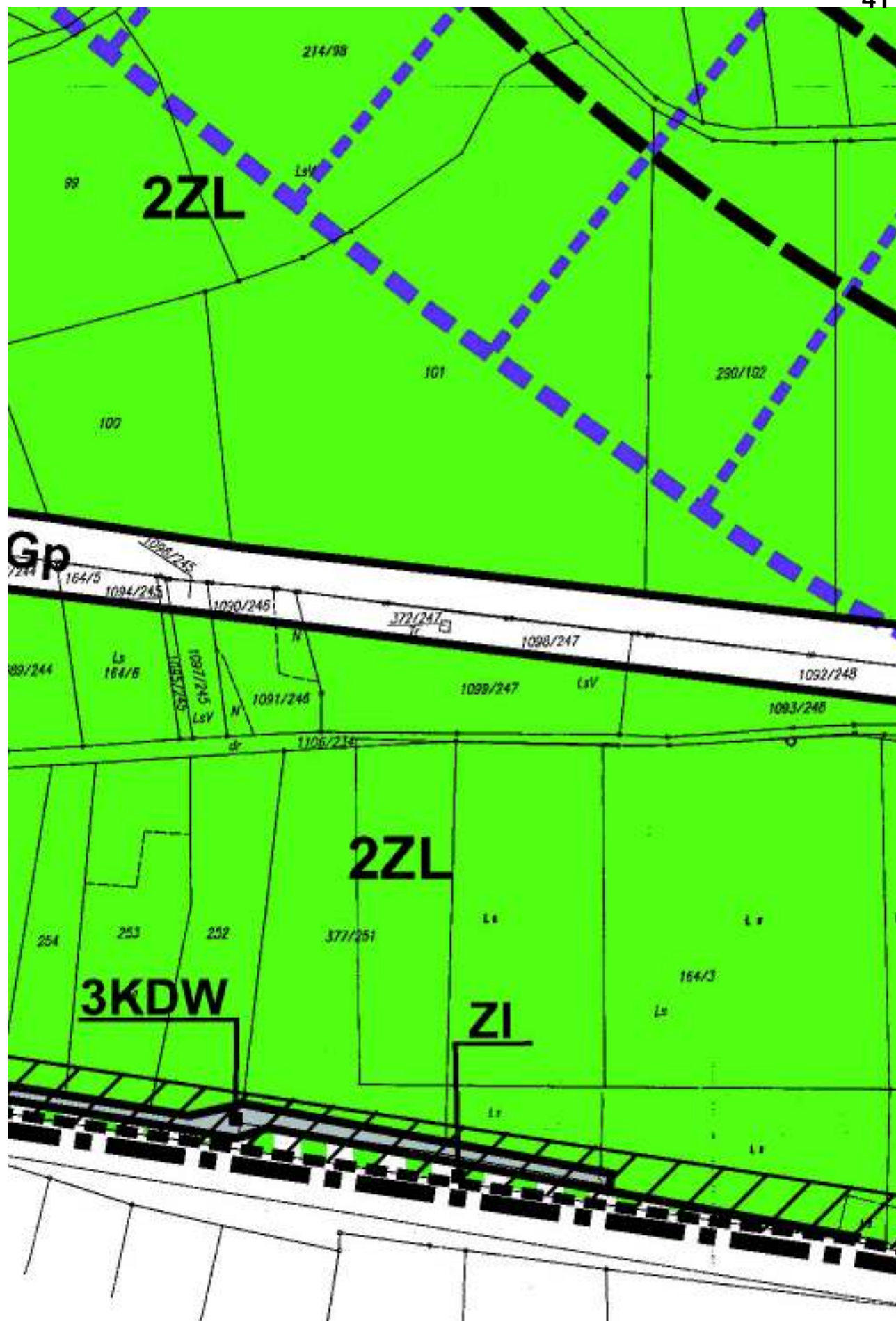
38





40





42



Załącznik nr 3
do uchwały nr XXXIV.277.2014
Rady Gminy Chrzastowice
z dnia 10 września 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Dębska Kuźnia

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dębska Kuźnia był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

W okresie pierwszego wyłożenia ww. projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, w dniach od 5 sierpnia do 6 września 2013 roku oraz dyskusji publicznej, która odbyła się dnia 13 sierpnia 2013 roku, a także w terminie 17 dni od zakończenia okresu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 23 września 2013 r., wpłynęło 25 uwag. W okresie drugiego wyłożenia ww. projektu planu do publicznego wglądu, w dniach od 12 maja do 10 czerwca 2014 roku oraz dyskusji publicznej, która odbyła się dnia 9 czerwca 2014 roku, a także w terminie 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 24 czerwca 2014 r., wpłynęły 4 uwagi.

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 ze zm.), Rada Gminy Chrzastowice, po uprzednim zapoznaniu się z listą uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Chrzastowice oraz po ich rozpatrzeniu, ODRZUCA następujące uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dębska Kuźnia, dotyczące:

- 1) usytuowania placu manewrowego na działce nr 389/21 - ze względu na uzgodnienie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad wykluczające powiązanie drogi wewnętrznej (3KDW) z drogą krajową nr 46 (KDGP), a w konsekwencji konieczność zakończenia drogi (3KDW) niezapewniającej przejazdu bez zawracania, placem pożarowym służącym do zawracania pojazdów, wymaganym rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030);
- 2) zmiany przebiegu drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 2KDW, planowanej na działce nr 247/24 km.1 oraz przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (MU) – ze względu na:
 - rezygnację z planowanego przebiegu nowego odcinka gminnej drogi publicznej relacji Dębska Kuźnia – Szczedrzyk (2KDL) na rzecz zachowania przebiegu istniejącego wraz z istniejącym powiązaniem z drogą krajową DK46,
 - brak możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej działki w sposób zgodny z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.) i rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030),
 - małą przydatność działki, stanowiącej nieużytek poeksploatacyjny, pod zabudowę;
- 3) przeznaczenia działki nr 78 w całości pod zabudowę – ze względu na:
 - jej usytuowanie w zasięgu udokumentowanego uciążliwego oddziaływania drogi krajowej DK 46 (KDGP) oraz w granicach rezerwy terenu pod planowaną obwodnicę wsi Dębska Kuźnia w ciągu drogi krajowej DK 46 i w zasięgu potencjalnego uciążliwego jej oddziaływania,
 - naruszenie polityki przestrzennej w zakresie poprawy stanu sanitarnego środowiska, przyjętej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice”, zgodnie z którą do czasu ustanowienia obszarów ograniczonego użytkowania dla drogi krajowej DK46 należy ograniczać sytuowanie zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

4) przeznaczenia działki nr 79 w całości pod zabudowę – ze względu na:

- jej usytuowanie w zasięgu udokumentowanego uciążliwego oddziaływania drogi krajowej DK 46 (KDGP) oraz w granicach rezerwy terenu pod planowaną obwodnicę wsi Dębska Kuźnia w ciągu drogi krajowej DK 46 i w zasięgu potencjalnego uciążliwego jej oddziaływania,
- naruszenie polityki przestrzennej w zakresie poprawy stanu sanitarnego środowiska, przyjętej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice”, zgodnie z którą do czasu ustanowienia obszarów ograniczonego użytkowania dla drogi krajowej DK46 należy ograniczać sytuowanie zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

5) likwidacji poszerzenia drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 4KDW, kosztem działki nr 777/224 – ze względu na niezbędną korektę łuków drogi zapewniającej dojeżdżanie i dojazd do działek budowlanych, w celu spełnienia wymogów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030), stawianych drodze pożarowej;

6) zmiany rozwiązań w zakresie obsługi komunikacyjnej w obrębie terenu położonego pomiędzy tzw. „drogą szczyrzykowską”, a Zajazdem „Pod Niedźwiedziem” planowanego pod zabudowę mieszkaniową (MNr), w konsultacji z właścicielami oraz zmiany formy przeznaczenia obszaru planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniowo-usługową – ponieważ:

- dopuszczoną ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) formą „konsultacji” z właścicielami terenów objętych planem jest dyskusja publiczna (art. 17 pkt 9 ww. ustawy), która odbyła się dnia 13 sierpnia 2013 roku, czym wyczerpano przewidziane prawem formy konsultacji społecznych,
- dopuszczenie na planowanych terenach zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej (MNr) do sytuowania usług narusza „zasady polityki przestrzennej przyjętej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice”, w zakresie ład przestrzennego;

7) przeznaczenia terenu działki nr 113/9 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zalesienie, lub też zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania tj. użytków rolnych – ze względu na brak jej bezpośredniego dostępu do drogi 2KDZ oraz istniejącą obsługę komunikacyjną z drogi 3KDW, skutkującą (w przypadku sytuowania zabudowy mieszkaniowej) niekontrolowanym wydzieleniem dróg wewnętrznych, niewłaściwym ukształtowaniem zabudowy i zagospodarowania terenu atrakcyjnie położonego w centralnym punkcie wsi, w pełni uzbrojonego, o dużej randze przestrzennej i społecznej;

8) przekształcenia działki nr 1047/1 na teren zabudowy usługowej, w całości lub części – ze względu na zachowanie dotychczasowego przeznaczenia działki ustalonego obowiązującą zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice, zatwierdzoną uchwałą nr XXXII/175/2001 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 27 lutego 2001 r. oraz zwiększenie ruchu komunikacyjnego przyczyniającego się do wzrostu uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;

9) konieczności zajęcia się przez gminę projektem powstania obwodnicy Dębskiej Kuźni (w ciągu drogi krajowej DK 46), która wyprowadzi ruch samochodowy poza granice terenów zabudowanych wsi – ponieważ opracowanie planów rozwoju sieci dróg krajowych, sporządzanie projektów dróg oraz budowa dróg krajowych należy do Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad (w przypadku DK46 do GDDKiA w Opolu), a budowa obwodnicy w ciągu drogi krajowej DK46 stanowi inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i obciąża budżet państwa, a nie gminy;

10) doprowadzenia ustaleń projektu planu, w zakresie terenu zabudowy usługowej (2U), do stanu, w którym nie będą one naruszały ustaleń studium, w którym teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami podstawowymi – ponieważ na terenie dozwolone usługi stanowią usługi podstawowe wyposażenia terenów mieszkaniowych, a zgodnie ze strategią rozwoju przestrzennego gminy przyjętą w „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy”, cel „Nowoczesna infrastruktura”, jednym z celów rozwoju infrastruktury społecznej gminy jest budowa domu opieki społecznej dla ludzi starszych w Dębskiej Kuźni i lokalizacja takiego obiektu jest najbardziej pożądana na terenie 2U;

11) wysokości obiektów budowlanych ustalonych dla terenu zieleni urządzonej 1ZP – ponieważ zrezygnowano z lokalizacji takiego terenu w sąsiedztwie terenu oznaczonego symbolem 2U;

- 12) przeznaczenia działki nr 383/24 km. 1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) oraz zapewnienie drogi dojazdowej do niej, sytuowanej wzdłuż Zajazdu „Pod Niedźwiedziem” (jak było w pierwotnej wersji planu) – ze względu na:
- brak odpowiedniej dla usytuowania zabudowy obsługi komunikacyjnej przedmiotowej działki,
 - brak akceptacji społecznej rozwiązań komunikacyjnych proponowanych w pierwotnej wersji projektu planu,
 - wysokie koszty społeczne realizacji nowego powiązania gminnej drogi publicznej relacji Dębska Kuźnia – Szczedrzyk z drogą krajową DK46;
- 13) przeznaczenia działki nr 247/24 km.1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) i usługi nieuciążliwe oraz umożliwienie dostępu do drogi publicznej poprzez istniejącą, drogę usytuowaną wzdłuż Zajazdu „Pod Niedźwiedziem”, a także o kontakt z Autorem projektu planu, w celu omówienia dogodnego rozwiązania przebiegu drogi – ze względu na:
- brak odpowiedniej dla usytuowania zabudowy obsługi komunikacyjnej przedmiotowej działki,
 - brak akceptacji społecznej rozwiązań komunikacyjnych proponowanych w pierwotnej wersji projektu planu,
 - wysokie koszty społeczne realizacji nowego powiązania gminnej drogi publicznej relacji Dębska Kuźnia – Szczedrzyk z drogą krajową DK46,
 - dopuszczoną ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) formą „konsultacji” z właścicielami terenów objętych planem jest dyskusja publiczna, o której mowa w art. 17 pkt 9 ww. ustawy. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami przestrzennymi odbyła się dnia 9 czerwca 2014 roku, czym wyczerpano przewidziane prawem formy konsultacji społecznych;
- 14) zapewnienia drogi dojazdowej do działki nr 26, wzdłuż Zajazdu „Pod Niedźwiedziem” - ze względu na:
- istniejącą obsługę komunikacyjną przedmiotowej działki, która jest wystarczająca dla działki użytkowanej jako lasy,
 - brak akceptacji społecznej rozwiązań komunikacyjnych przyjętych w pierwotnej wersji projektu planu oraz wysokie koszty społeczne ich realizacji;
- 15) przeznaczenia działki nr 249/24 km. 1 pod zabudowę mieszkaniową oraz zapewnienia dojazdu do niej z krajowej drogi publicznej DK46, poprzez drogę dojazdową przebiegającą wzdłuż Zajazdu „Pod Niedźwiedziem” – ze względu na:
- brak zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
 - brak odpowiedniej dla usytuowania zabudowy obsługi komunikacyjnej przedmiotowej działki,
 - brak akceptacji społecznej rozwiązań komunikacyjnych proponowanych w pierwotnej wersji projektu planu oraz wysokie koszty społeczne ich realizacji.

Załącznik nr 4
do uchwały nr XXXIV.277.2014
Rady Gminy Chrząstowice
z dnia 10 września 2014 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2, pkt 3 i pkt 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.), Rada Gminy Chrząstowice przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Dębska Kuźnia inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy, oraz o zasadach ich finansowania:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane ww. planie miejscowym, obejmują budowę odcinków dróg gminnych oraz rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków pozyskiwanych na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 ze zm.) ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego w całości lub w części z budżetu gminy lub ze źródeł zewnętrznych, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy Chrząstowice wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych.