



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 26 maja 2017 r.

Poz. 1518

UCHWAŁA NR XXIX/217/2017 RADY GMINY SKOROSZYCE

z dnia 28 kwietnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Makowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XIV/92/2015 Rady Gminy Skoroszyce z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Makowice, oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoroszyce” uchwalonego przez Radę Gminy Skoroszyce uchwałą nr XXXVI/208/14 z dnia 14 lutego 2014 roku, Rada Gminy Skoroszyce uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Makowice, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego i obejmującą obszar o powierzchni 129 ha, zwaną dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały, jako załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, jako załącznik nr 3.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 2, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol określający podstawowe przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) kapliczka lub krzyż;
- 7) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 9) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 10) szpaler drzew objęty ochroną;
- 11) przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 3) U – tereny usług;
- 4) UP – tereny usług publicznych;
- 5) UKr – teren usług kultu religijnego;
- 6) US – tereny usług sportu i rekreacji;
- 7) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 8) RU – tereny obsługi produkcji rolniczej;
- 9) R – tereny rolnicze;
- 10) RZ – tereny trwałych użytków zielonych;
- 11) ZP – tereny zieleni parkowej i urządzonej;
- 12) ZC – teren cmentarza;
- 13) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 14) ITT – tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacja;
- 15) ITE – tereny infrastruktury technicznej – energetyka;
- 16) KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej;
- 17) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 18) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 19) KDP – tereny dróg pieszych.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12°;
- 2) **froncie działki** - należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć ścianę budynku znajdującą się najbliżej frontu działki;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki;

- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **przeźrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć wszelkie tereny dostępne powszechnie i nieodpłatnie, w obrębie których może znaleźć się każda jednostka społeczna; takie jak ulice, place, pasaże, przestrzenie budynków użyteczności publicznej;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 10) **terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej** – należy przez to rozumieć tereny, na których funkcje mieszkaniowa i usługowa mogą występować samodzielnie lub łącznie;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, dla których nie wymaga się sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko lub z tego raportu wynika brak negatywnego oddziaływania;
- 12) **terenach usług sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację boisk terenowych, obiektów z zakresu sportu i rekreacji, ośrodków sportowo-rekreacyjnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe, parki rozrywki, wraz z obiektami towarzyszącymi i niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6.1. W obszarze planu, ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie niniejszej uchwały, o wskaźnikach i parametrach, przekraczających określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się wszelkie prace budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych parametrów oraz pod warunkiem zachowania podstawowego lub uzupełniającego przeznaczenia terenów, o ile zapisy planu dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 2) na terenach MN, MN/U, U, UP, UKr, US, RM, RU, z zastrzeżeniem szczegółowych ustaleń planu, dopuszcza się:
 - a) lokalizację:
 - infrastruktury technicznej,
 - dojazdów wewnętrznych, dojazdów, miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych,
 - budynków gospodarczych, budynków pomocniczych, garaży,
 - zieleni towarzyszącej,
 - budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.,
 - obiektów małej architektury, miejsc odpadów komunalne, ogrodzeń, zadaszeń, tarasów,
 - urządzeń i obiektów służących ochronie środowiska i zdrowia, urządzeń ochrony przed hałasem,
 - b) realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) ustala się zakaz:
 - a) stosowania dachów:

- mieszanych i asymetrycznych,
- o kalenicy uskokowej oraz o okapie uskokowym,
- z okapem wysuniętym powyżej 30 cm,
- w odcieniach koloru niebieskiego, zielonego i żółtego,

- b) stosowania wież, kolumn, kolumnienek, słupków i podobnych form przy budynkach,
- c) stosowania jako pokrycia dachów spadzistych papy bitumicznej, blachy trapezowej i blachy falistej, z płyt azbestowo-cementowych,
- d) stosowania bali drewnianych, listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz blachy, jako podstawowych materiałów elewacyjnych,
- e) umieszczania na elewacjach elementów odblaskowych.

2. Maksymalna wysokość zabudowy w obszarze planu – 30 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów.

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

4. Dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy części budynku i elementów architektonicznych takich jak:

- 1) części podziemne budynku oraz o wysokości do 0,5 m ponad poziom terenu;
- 2) gzymsy, okapy, detale wystroju - do 1,0 m;
- 3) ryzality, wykusze, ganki, zadaszenia, balkony, schody zewnętrzne, pochylnie itp. - do 1,8 m, na łącznej szerokości nieprzekraczającej 25% długości elewacji.

§ 7.1. W obszarze planu, w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) elementy systemu przyrodniczego stanowią zieleń i wody otwarte, położone w obrębie terenów oznaczonych symbolami ZP, R, RZ i WS oraz powierzchnia biologicznie czynna, zieleń towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, usługowej i zagrodowej;
- 2) ustala się nakaz utrzymania ciągłości elementów systemu przyrodniczego, poprzez:
 - a) zakaz stosowania betonowych i żelbetowych obudów koryt istniejących cieków wodnych, za wyjątkiem elementów zabezpieczenia przed osuwaniem gruntu,
 - b) zakaz likwidacji urządzeń i rowów melioracyjnych – dopuszcza się ich przebudowę lub zarurowanie,
 - c) zachowanie istniejących drzew na terenach ZP, ZC, R i RZ,
 - d) dopuszcza się wycinkę drzew, o których mowa w lit. c, w złym stanie fitosanitarnym, a także kolidujących z realizacją inwestycji zakresu infrastruktury technicznej i dróg lub zagrażających bezpieczeństwu ruchu kołowego i pieszego, pod warunkiem ich kompensacji;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 4) ustala się:
 - a) obowiązek stosowania takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które zapewnią dotrzymanie obowiązujących norm w zakresie emisji, w rozumieniu prawa ochrony środowiska tj. wprowadzenia bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka, do powietrza, wody, gleby lub ziemi substancji lub energii takich jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne,
 - b) obowiązek zastosowania elementów zieleni i małej architektury krajobrazu rekompensujących zmiany zieleni i krajobrazu spowodowane realizacją inwestycji;
- 5) nawierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, należy uszczelnić, a wody z tych nawierzchni odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn;

6) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne:

- a) dla terenów MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dla terenów MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- c) dla terenów UP – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży,
- d) dla terenów US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- e) dla terenów RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

2. Obszar planu położony jest w części, zgodnie z rysunkiem planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 338 (Subzbiornik Paczków – Niemodlin), dla którego nie ma wyznaczonych stref ochronnych.

3. W celu zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, o których mowa w pkt 1, przed zanieczyszczeniem

- 1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 2) nakazuje się zabezpieczanie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający przenikanie do gruntu i wód;
- 3) zakazuje się gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód;
- 4) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych oraz składowisk odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne;
- 5) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 3.

4. Na obszarze objętym planem występują cenne szpalery i aleje drzew, wskazane na rysunku planu, dla których ustala się ochronę, polegającą na zachowaniu i uzupełnieniu lub częściowym odtworzeniu drzewostanu.

§ 8.1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wskazuje się następujące obiekty zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków, zaznaczone na rysunku planu:

Obiekt wiek lokalizacja	Nr rej./data
Kościół parafialny (mur. XV/XVIII 1892) pw. św. Andrzeja Apostoła (transept i nowe prezbiterium) wraz z otoczeniem w granicach ogrodzenia (mur wokół kościoła k. XVIII ok. 1890 i cmentarz przy kościele k. XVIII) – działka Nr 329	1450 33/2004 z 8.11.2004 r.

dla których ochrony zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Wyznacza się granicę strefy „A” ochrony konserwatorskiej – tożsamą z granicą zespołu kościelnego wraz z otoczeniem w granicach ogrodzenia.

3. W obszarze planu obejmuje się ochroną prawem miejscowym, wskazane na rysunku planu:

Lp.	Obiekt lokalizacja	Wiek
1)	Kapliczka przy murze cmentarza	1900
2)	Kapliczka przy domu nr 93	XIX w.
3)	Kapliczka przy domu nr 131 mur. Dom Zakonny ob. Dom Nauczyciela nr 131	ok. 1920 (1915)
4)	Plebania nr 30 Bud. gospodarczy przy plebani	k. XIX w. k. XIX w.
5)	Szkoła podstawowa mur. nr 61	ok. 1925
6)	Zajazd „Pod Wilkiem” Ruina bud. gospodarczego przy zajęździe Bud. gospodarczy przy zajęździe	ok. 1900 ok. 1850 XIX w.
7)	Dom nr 2	ok. 1915
8)	Dom nr 4	ok. 1910
9)	Dom nr 17	1850
10)	Dom 19	XIV
11)	Dom nr 25	ok. 1900

12)	Dom nr 27	
13)	Dom nr 48	ok. 1880
14)	Dom nr 57 Dom nr 58	ów. XIX w. k. XIX w.
15)	Dom nr 64 Stodoła przy domach 63, 64	ów. XIX w. XIX w.
16)	Dom nr 68	XIX w.
17)	Dom nr 85	ów. XIX w.
18)	Dom nr 88	ów. XIX w.
19)	Dom nr 91	ok. 1860/1910
20)	Dom nr 92	ok. 1850 XX w.
21)	Dom nr 95	mur. XIX w.
22)	Dom nr 98	mur. ów. XIX w.
23)	Obora przy domu nr 113 Stodoła przy domu nr 113	ok. 1900 ok. 1850
24)	Trafostacja koło domu nr 115	ok. 1925
25)	Dom nr 115	ok. 1925
26)	Dom nr 116	ok. 1920
27)	Dom nr 124	mur. XIX w.– ok. 1900r
28)	Dom nr 129	mur. pocz. XX w.
29)	Dom przy domu nr 130	ok. 1930 XX w.

4. Dla obiektów wymienionych w ust 3, w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wymagane jest utrzymanie dotychczasowych gabarytów budynku oraz kształtu i spadku dachu;
- 2) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną lub historyczne pokrycie dachowe, właściwe dla danego obiektu;
- 3) w obrębie poszczególnych obiektów objętych ochroną należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się przekształcenia mające na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych z zachowaniem historycznej kompozycji obiektów i zabytkowych cech;
- 5) ochronie podlega detal architektoniczny i materiał elewacji;
- 6) należy stosować barwy elewacji odtwarzające kolorystykę oryginalną, a także materiały wykończeniowe nawiązujące do oryginalnych (tynk, dachówka ceramiczna, cegła);
- 7) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu.

5. Wyznacza się do objęcia ochroną kapliczki i krzyże przydrożne, oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) utrzymanie obecnych lokalizacji;
- 2) utrzymanie obecnych kształtów i form obiektów oraz detali architektonicznych;
- 3) stosowanie barw odtwarzających kolorystykę oryginalną;
- 4) utrzymanie zieleni towarzyszącej obiektom, w stanie nie pogarszającym stanu technicznego obiektów.

6. Wyznacza się granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującej obszary intensywnego rozwoju XIX wieku wsi, zgodnie z rysunkiem planu. W obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmuje się ochroną zachowane elementy zabytkowe wsi Makowice, w tym układ urbanistyczny oraz ustala się:

- 1) zachowanie historycznego przebiegu ulic z możliwością ograniczonej modyfikacji ich przekroju;
- 2) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistyczno-architektonicznej w zakresie skali i bryły z dopuszczeniem modyfikacji wysokości zabudowy (w stosunku do zabudowy pierwotnej z podporządkowaniem do maksymalnych wysokości zabudowy zachowanej);

- 3) ewentualną rekonstrukcję nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej lub zaznaczeniu ich śladów;
- 4) wprowadzenie nowych elementów budowlanych i krajobrazowych podnoszących estetyczne wartości i podkreślających ich przestrzenny związek z historycznym założeniem urbanistycznym;
- 5) restaurację, z dopuszczeniem ograniczonej przebudowy obiektów mieszkalnych i gospodarczych na podstawie wytycznych właściwych organów Konserwatora Zabytków.

7. Wyznacza się granicę strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmującej fragment obszaru planu, zgodnie z rysunkiem, o domniemanej zawartości relikwów archeologicznych, w obrębie której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W granicach obszaru planu nie występują obiekty kwalifikujące się do objęcia zasadami ochrony dziedzictwa dóbr kultury współczesnej.

§ 9.1. Na obszarze objętym planem za obszary przestrzeni publicznych wymagające ukształtowania uznaje się następujące tereny:

- 1) tereny usług publicznych, oznaczone symbolami: 1UP i 2UP;
- 2) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: 1US i 2US;
- 3) teren zieleni parkowej i urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP i 2ZP;
- 4) tereny cmentarza, oznaczone symbolem 1ZC;
- 5) tereny dróg publicznych i ciągów pieszych, oznaczone symbolami: 1KDG, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 1KDP, 2KDP, 3KDP, 4KDP, 5KDP.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) wymagania dotyczące zasad zagospodarowania określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych wyłącznie w czasie trwania lokalnych uroczystości i imprez.

3. Ponadto na terenach, wymienionych w ust. 1 pkt 1-3 obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych oraz wkomponowanie zieleni ozdobnej.

§ 10.1. W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 900 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 600 m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 500 m² dla budynku usługowego,
 - d) 1000 m² dla pozostałej zabudowy;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej pod inne przeznaczenia niż wymienione w pkt 1, nie może być mniejsza niż 2 m²;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 18 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 14 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 10 m dla budynku usługowego,
 - d) 20 m dla pozostałej zabudowy;

- 4) szerokość frontu nowo wydzielanej działki pod inne przeznaczenia niż wymienione w pkt 3, nie może być mniejsza niż 1 m;
- 5) kąt położenia granicy działki w stosunku do przyległego pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią w przedziale pomiędzy 60° a 90° .

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) ustala się zakaz budowy budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych R i RZ;
- 2) ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych WS, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przepisach odrębnych dotyczących wód;
- 3) wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 80 PN 0.4MPa relacji Lewin Brzeski – Nysa, ujawnia się granicę strefy ograniczonego użytkowania terenu, o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach), w obrębie której obowiązują przepisy odrębne;
- 4) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, ujawnia się granicę strefy wolną od zagospodarowania i zadrzewienia, o szerokości 12 m - (po 6 m od osi linii w obu kierunkach), w obrębie której obowiązują przepisy odrębne;
- 5) ujawnia się granicę strefy sanitarnej wokół cmentarza o zasięgu 50 metrów od granic cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) w odległości 5 m od linii rozgraniczającej cieków i zbiorników wodnych, oznaczonych symbolem WS:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie zielenią niską,
 - b) ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń,
 - c) ustala się obowiązek zapewnienia dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o podstawowy system dróg służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:
 - a) droga publiczna klasy lokalnej – KDG – droga wojewódzka nr 401, z Grodkowa do miejscowości Pakosławice,
 - b) drogi publiczne klasy dojazdowej – KDD,
 - c) drogi wewnętrzne – KDW,
 - d) drogi i ciągi piesze – KDP;
- 2) podłączenia terenów w obszarze planu, do drogi wojewódzkiej nr 401, na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) poza wyznaczonymi na rysunkach planu drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi, dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszo-jezdnych i dojazdów wewnętrznych;
- 4) wydzielane dojazdy wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne muszą spełniać następujące warunki:
 - a) szerokość nie może być mniejsza niż:
 - 4,5 m dla ciągów pieszo-jezdnych,
 - 8 m dla dojazdów wewnętrznych,
 - b) obowiązuje zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych,
 - c) uzyskanie trójkątów widoczności o wymiarach minimum 5 m x 5 m na skrzyżowaniach.

2. W zakresie parkowania pojazdów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie stanowisk postojowych, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:
 - a) dla każdego budynku mieszkalnego - 2 stanowiska postojowe, wliczając w to garaż,
 - b) na jedno mieszkanie - 1 stanowisko postojowe,
 - c) dla zabudowy usługowej – 1 stanowisko postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 1 stanowisko,
 - d) dla usług sportu i rekreacji – 15 stanowisk postojowych na 100 miejsc dla użytkowników,
 - e) zakłady produkcyjne, składy, magazyny – 1 stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 stanowiska;
- 2) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w formie:
 - a) garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących,
 - b) terenowych miejsc parkingowych,
 - c) wiat;
- 3) wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 13.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację oraz budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze planu, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, poprzez jej rozbudowę i przebudowę oraz dodatkowe przyłącza;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na cele przeciwpożarowe - ustala się zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) docelowo - ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania i obowiązek podłączenia do tej sieci wszystkich budynków posiadających wewnętrzną kanalizację sanitarną w celu odprowadzenia ścieków w systemie rozdzielczym do sieci kanalizacji ściekowej;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania ścieków bytowych - szczelne zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie ścieków przemysłowych - zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym poprzez urządzenia podczyszczające.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej lub do rowów, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;
- 2) dopuszcza się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe z terenów o trwałej nawierzchni, w tym dróg, ulic, placów i parkingów oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach, włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych.

5. W zakresie sieci energetycznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej poprzez linie kablowe s/n lub n/n;
- 2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na terenach w obszarze planu;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii takich jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła, biomasa, o mocy nieprzekraczającej 40 kW;
- 4) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg.

6. W zakresie sieci gazowej:

- 1) ustala się zasilanie za pośrednictwem sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się budowę sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności - min. 70% i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 2) dopuszcza się pozyskanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, takich jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła, biomasa, o mocy nieprzekraczającej 40 kW.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do publicznej sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego, a także umożliwiających bezprzewodowy dostęp do internetu;
- 2) dopuszcza się budowę i rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej, w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

§ 14. Ustala się stawkę służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 15%.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 15.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego, w ilości nie większej niż 40% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,01,
 - b) maksymalna - 0,9;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 7) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) budynków mieszkalnych, mierzona od poziomu terenu do linii okapu dachu – 5 m,
 - c) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – 5 m,
 - d) budynków inwentarskich i magazynowych – 9 m;
- 8) wysokość sytuowania parterów - w granicach różnicy maksymalnie do 45 cm;
- 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków mieszkalnych – 16 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży - 10 m,
 - c) budynków inwentarskich i magazynowych – 30 m;
- 10) elewacje tynkowane, w odcieniach naturalnych beży, pastelowych żółci i zieleni oraz złamanych bieli;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 1MN - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD oraz od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 1KDW i 2KDW,
 - b) dla terenu 2MN - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD oraz od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 2KDW i 3KDW,
 - c) dla terenu 3MN - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD i 4KDD,
 - d) dla terenu 4MN - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD i 3KDD,
 - e) dla terenu 5MN - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD i 3KDD oraz od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 6KDW,
 - f) dla terenu 6MN - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD i 8KDD oraz od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 6KDW,
 - g) dla terenu 7MN:
 - w odległości od 6 m do 15,5 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 4KDD i 5KDD,
 - h) dla terenu 8MN:
 - w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej 1KDG,
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 6KDD i 7KDD oraz od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 9KDW,
 - i) dla terenu 9MN:
 - w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej 1KDG,
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 6KDD, 7KDD i 10KDD,
 - j) dla terenu 10MN:
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 5KDD, 7KDD i 10KDD,
 - w odległości od 9 m do 17 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,

- k) dla terenu 11MN:
- w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 8KDD oraz od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 6KDW,
 - w odległości 5 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD i 9KDD,
- l) dla terenu 12MN - w odległości 5 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej 1KDG oraz od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 10KDD i 11KDD,
- m) dla terenu 13MN - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD, 10KDD i 11KDD,
- n) dla terenu 14MN:
- w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 6KDW,
- o) dla terenu 15MN:
- w odległości 4 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 6KDW,
- p) dla terenu 16MN - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 6KDW i 8KDW,
- q) dla terenu 17MN:
- w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej 1KDG,
 - w odległości 4 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 11KDD,
 - w odległości 5 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 12KDD,
- r) dla terenu 18MN:
- w odległości 5 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD oraz od linii rozgraniczających ciągu pieszego 5KDP,
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 11KDD i 12KDD,
- s) dla terenu 19MN:
- w odległości 4 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 13KDD oraz od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 6KDW,
- t) dla terenu 20MN i 21MN - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD oraz od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 6KDW,
- u) dla terenu 22MN - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 12KDD oraz od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 13KDW,
- v) dla terenu 23MN, 24MN i 27MN - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD oraz od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 13KDW,
- w) dla terenu 25MN - w odległości 2 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,
- x) dla terenu 26MN:
- w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD oraz od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 6KDW,
 - w odległości 2 m od linii rozgraniczających ciągu pieszego 4KDP,
- y) dla terenu 28MN - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 6KDW i 13KDW;
- 12) w zakresie kształtowania dachów:
- a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych,

- b) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wynosi 30° - 45° ,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach: garażowych, gospodarczych, inwentarskich i magazynowych wynosi 20° - 45° ,
 - d) kolorystyka dachu w odcieniach ceglanych, czerwieni i grafitu,
 - e) dopuszczalne lukarny - forma ryzalitu znajdującego się w centralnej części elewacji przechodząca w poddasze, przykryta dachem dwuspadowym o wysokości kalenicy poniżej kalenicy głównej dachu,
 - f) dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami w ścianach szczytowych i oknami połaciowymi;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m².

§ 16.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.
2. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
 - 2) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego, w ilości nie większej niż 40% powierzchni całkowitej budynku;
 - 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,01;
 - b) maksymalna - 0,6;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
 - 7) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10 m,
 - b) budynków mieszkalnych, mierzona od poziomu terenu do linii okapu dachu – 5 m,
 - c) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – 5 m,
 - 8) wysokość sytuowania parterów - w granicach różnicy maksymalnie do 45 cm;
 - 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków mieszkalnych – 16 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży - 10 m;
 - 10) elewacje tynkowane, w odcieniach naturalnych beży, pastelowych żółci i zieleni oraz złamanych bieli;
 - 11) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 29MN - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 2KDW, 3KDW i 4KDW,
 - b) dla terenu 30MN - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD, 2KDD i 3KDD oraz od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 2KDW, 3KDW i 4KDW,
 - c) dla terenu 31MN:
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 4KDD,
 - w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej 1KDG,

- d) dla terenu 32MN - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 3KDD oraz od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 5KDW i 6KDW,
 - e) dla terenu 33MN - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 5KDW, 6KDW i 7KDW,
 - f) dla terenu 34MN - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 6KDW, 7KDW i 8KDW,
 - g) dla terenu 35MN - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 6KDW i 10KDW,
 - h) dla terenu 36MN:
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 13KDW oraz od linii rozgraniczających ciągu pieszego 2KDP,
 - w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej 1KDG,
 - i) dla terenu 37MN:
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 13KDW oraz od linii rozgraniczających ciągu pieszego 2KDP i 3KDP,
 - w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej 1KDG;
- 12) w zakresie kształtowania dachów:
- a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych - 30°-45°,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach: garażowych, gospodarczych - 20°- 45°,
 - d) kolorystyka dachu w odcieniach ceglanych, czerwieni i grafitu,
 - e) dopuszczalne lukarny - forma ryzalitu znajdującego się w centralnej części elewacji przechodząca w poddasze, przykryta dachem dwuspadowym o wysokości kalenicy poniżej kalenicy głównej dachu,
 - f) dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami w ścianach szczytowych i oknami połaciowymi;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m².

§ 17.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**

2) **usługi nieuciążliwe.**

2. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,01,
 - b) maksymalna - 1,0;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub budynku usługowego nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i budynków usługowych – 10 m,
 - b) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i budynków usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapu dachu – 5 m,
 - c) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – 5 m;
- 7) wysokość sytuowania parterów - w granicach różnicy maksymalnie do 45 cm;

- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i budynków usługowych – 16 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży - 10 m;
- 9) elewacje tynkowane, w odcieniach naturalnych beży, pastelowych żółci i zieleni oraz złamanych bieli;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 1MN/U - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD i 13KDD oraz od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 6KDW,
 - b) dla terenu 2MN/U:
 - w odległości 5 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej 1KDG,
 - w odległości 3 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 13KDW,
 - c) dla terenu 3MN/U:
 - w odległości 4 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 12KDD, od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 13KDW oraz od linii rozgraniczających ciągu pieszego 1KDP,
 - w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej 1KDG;
- 11) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych - 30°-45°,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach gospodarczych i garażach - 20°- 45°,
 - d) kolorystyka dachu w odcieniach ceglanych, czerwieni i grafitu,
 - e) dopuszczalne lukarny - forma ryzalitu znajdującego się w centralnej części elewacji przechodząca w poddasze, przykryta dachem dwuspadowym o wysokości kalenicy poniżej kalenicy głównej dachu,
 - f) dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami w ścianach szczytowych i oknami połaciowymi;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m².

§ 18.1. Wyznacza się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U**, **2U**, **3U** i **4U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – **usługi**.

2. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,01,
 - b) maksymalna - 1,2;
- 4) maksymalna wysokość:
 - a) budynków usługowych – 10 m,
 - b) budynków usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapu dachu – 5 m,
 - c) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – 5 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków usługowych – 16 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży - 10 m;
- 6) elewacje tynkowane, w odcieniach naturalnych beży, pastelowych żółci i zieleni oraz złamanych bieli;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) dla terenu 1U - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD i 10KDD,
- b) dla terenu 2U - w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,
- c) dla terenu 3U - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD oraz od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 6KDW,
- d) dla terenu 4U:
 - w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDG,
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 13KDW oraz od linii rozgraniczających ciągu pieszego 1KDP;

8) w zakresie kształtowania dachów:

- a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych - 30°-45°,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach: garażowych, gospodarczych - 20°-45°,
- d) kolorystyka dachu w odcieniach ceglanych, czerwieni i grafitu,
- e) dopuszczalne lukarny - forma ryzalitu znajdującego się w centralnej części elewacji przechodząca w poddasze, przykryta dachem dwuspadowym o wysokości kalenicy poniżej kalenicy głównej dachu,
- f) doświetlenie poddasza oknami w ścianach szczytowych i oknami połaciowymi;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m².

5. W celu zapewnienia wskaźników miejsc postojowych, o których mowa w par. 11 ust. 2, dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych w pasie drogowym, za zgodą zarządcy drogi lub innych miejsc postojowych, na terenach sąsiednich.

§ 19.1. Wyznacza się tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1UP** i **2UP**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren usług publicznych**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, realizowane w maksymalnie 40% przeznaczenia podstawowego.

2. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,01,
 - b) maksymalna - 1,8;
- 4) maksymalna wysokość:
 - a) budynków usługowych – 12 m,
 - b) budynków usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapu dachu – 6 m,
 - c) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – 6 m;
- 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynków usługowych – 20 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży - 10 m;
- 7) elewacje tynkowane, w odcieniach naturalnych beży, pastelowych żółci i zieleni oraz złamanych bieli;

8) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczone na rysunku planu:

a) dla terenu 1UP:

- w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,
- w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 9KDD,

b) dla terenu 2UP - w odległości 6m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD i 12KDD,

9) w zakresie kształtowania dachów:

- a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wynosi 30° - 45° ,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach: garażowych, gospodarczych, inwentarskich i magazynowych wynosi 20° - 45° ,
- d) kolorystyka dachu w odcieniach ceglanych, czerwieni i grafitu,
- e) dopuszczalne lukarny - forma ryzalitu znajdującego się w centralnej części elewacji przechodząca w poddasze, przykryta dachem dwuspadowym o wysokości kalenicy poniżej kalenicy głównej dachu,
- f) dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami w ścianach szczytowych i oknami połaciowymi.

3. W celu zapewnienia wskaźników miejsc postojowych, o których mowa w par. 11 ust. 2, dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych w pasie drogowym, za zgodą zarządcy drogi lub innych miejsc postojowych, na terenach sąsiednich.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 20.1. Wyznacza się teren **usług kultu religijnego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UKr**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - **teren usług kultu religijnego**;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, realizowane w maksymalnie 30% przeznaczenia podstawowego.

2. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zachowanie istniejącego budynku kościoła;

2) obowiązuje zagospodarowanie terenu wokół kościoła zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna - 2,0;

6) maksymalna wysokość:

a) budynków usługowych – 5 m,

b) budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących – 5 m;

7) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych – 10 m;

8) elewacje tynkowane, w odcieniach naturalnych beży, pastelowych żółci i zieleni oraz złamanych bieli;

9) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu:

a) tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oraz drogi klasy dojazdowej 1KDD,

- b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej 12KDD oraz od linii rozgraniczających drogi - ciągu pieszego 5KDP;

10) w zakresie kształtowania dachów:

- a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach: garażowych, gospodarczych, inwentarskich i magazynowych wynosi 35°-45°,
- c) kolorystyka dachu w odcieniach ceglanych, czerwieni i grafitu,
- d) dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami w ścianach szczytowych i oknami połaciowymi;

11) ustalenia, o których mowa w pkt 6 – 10, nie dotyczą istniejącego budynku kościoła.

3. W celu zapewnienia wskaźników miejsc postojowych, o których mowa w par. 11 ust. 2, dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych w pasie drogowym, za zgodą zarządcy drogi lub innych miejsc postojowych, na terenach sąsiednich.

§ 21.1. Wyznacza się teren **usług sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1US** i **2US**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - **usługi sportu i rekreacji**;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa związana z obsługą funkcji sportu i rekreacji, realizowana w maksymalnie 10% przeznaczenia podstawowego,
- b) usługi nieuciążliwe, realizowane w maksymalnie 10% przeznaczenia podstawowego.

2. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,01,
 - b) maksymalna - 0,1;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 5 m;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynków – 10 m;
- 8) elewacje tynkowane, w odcieniach naturalnych beży, pastelowych żółci i zieleni oraz złamanych bieli;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu:
 - a) dla terenu 1US - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej 1KDD, 2KDD i 3KDD,
 - b) dla terenu 2US – w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej 1KDD oraz od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 6KDW;
- 10) rodzaj i pokrycie dachu:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 20°-45°,
 - c) kolorystyka dachu w odcieniach ceglanych, czerwieni i grafitu.

3. W celu zapewnienia wskaźników miejsc postojowych, o których mowa w par. 11 ust. 2, dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych w pasie drogowym, za zgodą zarządcy drogi lub innych miejsc postojowych, na terenach sąsiednich.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 22.1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - **zabudowa zagrodowa**, rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz:

a) lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP),

b) zakaz chowu i hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych;

2) dopuszcza się przekształcenie funkcji podstawowej istniejących budynków i urządzeń na mieszkaniową jednorodziną, usługową (w tym agroturystyczną);

3) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

4) liczba lokali mieszkalnych, w budynkach mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, nie może przekraczać dwóch;

5) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

7) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna - 0,6;

8) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;

9) maksymalna wysokość:

a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 10 m,

b) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapu dachu – 5 m,

c) budynków gospodarczych, inwentarskich i magazynowych, związanych z produkcją rolną – 12 m,

d) silosów na materiały sypkie i innych obiektów budowlanych – 12 m,

e) budynków usługowych i gospodarczych, niezwiązanych z produkcją rolną oraz garaży wolnostojących – 5 m;

10) wysokość sytuowania parterów - w granicach różnicy maksymalnie do 45 cm;

11) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 16 m,

b) budynków gospodarczych, inwentarskich i magazynowych, związanych z produkcją rolną – 30 m,

c) budynków usługowych i gospodarczych, niezwiązanych z produkcją rolną oraz garaży wolnostojących – 10 m;

12) elewacje tynkowane, w odcieniach naturalnych beży, pastelowych żółci i zieleni oraz złamanych bieli;

13) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) dla terenu 1RM - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,

b) dla terenu 2RM i 5RM - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD oraz od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 6KDW,

c) dla terenu 3RM - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD i 11KDD,

d) dla terenu 4RM - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 13KDW,

e) dla terenu 6RM:

- w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD oraz od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 6KDW,
 - tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oraz ciągu pieszego 4KDP,
- f) dla terenu 7RM - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 10KDW,
- g) dla terenu 8RM:
- w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej 1KDG,
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 2KDW,
- h) dla terenu 9RM:
- w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej 1KDG,
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 4KDD 5KDD oraz od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 9KDW,
- i) dla terenu 10RM - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 6KDW i 7KDW,
- j) dla terenu 11RM - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 6KDW;
- 14) w zakresie kształtowania dachów:
- a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wynosi 30°-45°,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach: garażowych, gospodarczych, inwentarskich magazynowych wynosi 20°-45°,
 - d) kolorystyka dachu w odcieniach ceglanych, czerwieni i grafitu,
 - e) dopuszczalne lukarny - forma ryzalitu znajdującego się w centralnej części elewacji przechodząca w poddasze, przykryta dachem dwuspadowym o wysokości kalenicy poniżej kalenicy głównej dachu,
 - f) dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami w ścianach szczytowych i oknami połaciowymi.
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m².

§ 23.1. Wyznacza się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RU**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz:
 - a) lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 60 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP),
 - b) zakaz chowu i hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,01,
 - b) maksymalna - 1,0;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;

- 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynków usługowych – 12 m,
 - b) budynków gospodarczych, inwentarskich i magazynowych, związanych z produkcją rolną – 14 m,
 - c) silosów na materiały sypkie i innych obiektów budowlanych – 12 m,
 - d) gospodarczych, niezwiązanych z produkcją rolną oraz garaży wolnostojących – 6 m;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej 1KDD oraz od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 6KDW;
- 8) gabaryty zabudowy wyrażone szerokością elewacji frontowej budynku - maksymalnie 16 m;
- 9) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wynosi 30°-45°,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach: garażowych, gospodarczych, inwentarskich i magazynowych wynosi 20°-45°,
 - d) kolorystyka dachu w odcieniach ceglanych, czerwieni i grafitu,
 - e) dopuszczalne lukarny - forma ryzalitu znajdującego się w centralnej części elewacji przechodząca w poddasze, przykryta dachem dwuspadowym o wysokości kalenicy poniżej kalenicy głównej dachu,
 - f) dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami w ścianach szczytowych i oknami połaciowymi.

§ 24.1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – użytki rolne, sady, łąki i pastwiska wraz z zadrzewieniami.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się:
 - a) zakaz budowy budynków mieszkalnych,
 - b) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień,
 - c) obowiązek zachowania istniejących cieków wodnych;
- 2) przy lokalizacji budowli rolniczych należy zachować odległość co najmniej 100 m od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN oraz należy stosować zasady określone w przepisach odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem minimalnych odległości od istniejących budynków i budowli oraz zabezpieczenia gruntu i wód gruntowych przed przesiąkaniem zanieczyszczeń;
- 3) maksymalna wysokość budowli rolniczych nie może przekroczyć 6 m, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej wysokości przez silosy na materiały sypkie i inne obiekty budowlane, których wysokość nie może przekroczyć 12 m.

§ 25.1. Wyznacza się tereny trwałych użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń niska i wysoka, łąki i pastwiska wraz z zadrzewieniami.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów, dojeżdź, ciągów pieszych lub rowerowych;
- 2) ustala się:
 - a) zakaz budowy budynków,
 - b) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień,
 - c) obowiązek zachowania istniejących cieków wodnych.

§ 26.1. Wyznacza się tereny zieleni parkowej i urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP i 2ZP**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni parkowej i urządzonej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi sportu i rekreacji.
 2. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) infrastrukturę techniczną,
 - b) dojazdy wewnętrzne, dojścia, ciągi pieszo-rowerowe,
 - c) ogrodzenia, zadaszenia, tarasy,
 - d) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.,
 - e) obiekty małej architektury i urządzenia placu zabaw;
 - 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,01,
 - b) maksymalna - 0,05;
 - 6) usługi sportu i rekreacji wyłącznie jako urządzenia terenowe;
 - 7) maksymalna wysokość budynków – 4 m;
 - 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 4 m;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu
 - a) dla terenu 1ZP:
 - w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 9KDD oraz od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 6KDW,
 - b) dla terenu 2ZP - w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 6KDW i 11KDW;
 - 10) w zakresie kształtowania dachów - rodzaj i pokrycie dachu dowolne.
 3. Tereny, o których mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 27.1. Wyznacza się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren cmentarza**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) infrastrukturę techniczną,
 - b) dojazdy wewnętrzne, dojścia, ciągi pieszo-rowerowe,
 - c) ogrodzenia, zadaszenia, tarasy,
 - d) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe itp.,
 - e) obiekty małej architektury.

§ 28.1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

- a) infrastrukturę techniczną,
- b) obiekty małej architektury,
- c) obiekty inżynierskie, w tym: kładki, przepusty, przeprawy mostowe,
- d) urządzenia hydrotechniczne;

2) ustala się zakaz budowy budynków, z wyjątkiem dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych, w zakresie wód;

3) ochronie podlegają istniejące urządzenia hydrotechniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29.1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ITT**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) obowiązują przepisy odrębne;

2) dopuszcza się:

- a) infrastrukturę techniczną,
- b) dojazdy wewnętrzne, dojścia,
- c) ogrodzenia, zadaszenia,
- d) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe itp.,
- e) obiekty małej architektury.

§ 30.1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ITE**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka**.

2. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się:

- a) infrastrukturę techniczną,
- b) dojścia,
- c) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

- a) minimalna - 0,01,
- b) maksymalna - 0,70;

5) maksymalna wysokość budynku – 6 m;

6) szerokość elewacji frontowej budynku – 6 m;

7) elewacje tynkowane, w odcieniach naturalnych beży, pastelowych żółci i zieleni oraz złamanych bieli;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 2 m od linii rozgraniczającej terenu;

9) rodzaj i pokrycie dachu:

- a) dach dwuspadowy lub czterospadowy, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
- b) kolorystyka dachu w odcieniach ceglanych, czerwieni i grafitu.

§ 31.1. Wyznacza się teren drogi, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - **droga publiczna klasy głównej**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) parametry jak dla drogi klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 19 m do 25 m.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 32.1. Wyznacza się tereny drogi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – **drogi publiczne klasy dojazdowej**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) parametry jak dla drogi klasy dojazdowej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDD - od 9 m do 29 m,
 - b) dla drogi 2KDD – 10 m, z poszerzeniem do 20,5 m, w rejonie skrzyżowań,
 - c) dla drogi 3KDD - od 7 m do 23 m, w rejonie skrzyżowania,
 - d) dla drogi 4KDD - od 10 m do 16 m, z poszerzeniem do 31 m, w rejonie skrzyżowania,
 - e) dla drogi 5KDD - od 10 m do 12,5 m, z poszerzeniem do 20 m, w rejonie skrzyżowania,
 - f) dla drogi 6KDD – 5 m,
 - g) dla drogi 7KDD - od 6 m do 9 m, z poszerzeniem do 15 m w rejonie skrzyżowania,
 - h) dla drogi 8KDD – 8 m,
 - i) dla drogi 9KDD - od 10 m do 16,5 m, w rejonie skrzyżowań,
 - j) dla drogi 10KDD - od 6 m do 10 m, z poszerzeniem do 23 m w rejonie skrzyżowania,
 - k) dla drogi 11KDD - od 8 m do 10 m, z poszerzeniem do 26 m w rejonie skrzyżowania,
 - l) dla drogi 12KDD - od 6 m do 22 m, w rejonie skrzyżowań,
 - m) dla drogi 13KDD - od 10 m, z poszerzeniem do 16 m w rejonie skrzyżowań.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 33.1. Wyznacza się tereny drogi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – **droga wewnętrzna**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDW – 3,5 m,
 - b) dla drogi 2KDW – od 6 m do 8 m, z poszerzeniem do 15 m, w rejonie skrzyżowania,
 - c) dla drogi 3KDW – od 10 m, z poszerzeniem do 20 m, w rejonie skrzyżowań,
 - d) dla drogi 4KDW (fragment drogi) – od 1,5 m do 4 m, z poszerzeniem do 7 m w rejonie skrzyżowania,
 - e) dla drogi 5KDW – od 6 m,
 - f) dla drogi 6KDW – od 4 m do 21 m, w rejonie skrzyżowania,
 - g) dla drogi 7KDW – od 6,5 m do 15 m,
 - h) dla drogi 8KDW – od 9 m do 15,5 m, w rejonie skrzyżowania,
 - i) dla drogi 9KDW – od 10 m do 15 m w rejonie placu zawrotnego oraz do 30 m w rejonie skrzyżowania,

- j) dla drogi 10KDW – od 4 m do 5 m,
 - k) dla drogi 11KDW – od 9 m do 11,5 m,
 - l) dla drogi 12KDW – 8 m, z poszerzeniem do 15 m w rejonie placu zawrotnego oraz do 19 m w rejonie skrzyżowania,
 - m) dla drogi 13KDW – od 4,5 m do 9 m, z poszerzeniem do 12 m w rejonie skrzyżowania;
- 2) dopuszcza się:
- a) infrastrukturę techniczną,
 - b) miejsca postojowe, trasy rowerowe, ciągi piesze,
 - c) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe itp.,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) urządzeń ochrony przed hałasem,
 - f) zieleń urządzoną, pod warunkiem, że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu.

§ 34.1. Wyznacza się tereny drogi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDP, 2KDP, 3KDP, 4KDP, 5KDP**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – **drogi i ciągi piesze**.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
- a) dla drogi 1KDP i 2KDP – 5 m,
 - b) dla drogi 3KDP – 4 m,
 - c) dla drogi 4KDP – od 5 m do 6,5 m,
 - d) dla drogi 5KDP – od 3 m do 7 m;
- 2) dopuszcza się:
- a) infrastrukturę techniczną,
 - b) trasy rowerowe, ciągi piesze,
 - c) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) urządzeń ochrony przed hałasem,
 - f) zieleń urządzoną, pod warunkiem, że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 35. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skoroszyce w części dotyczącej wsi Makowice, przyjętego uchwałą nr XXI/112/04 Rady Gminy Skoroszyce z dnia 13 sierpnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 72 poz. 1931).

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skoroszyce.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Skoroszyce

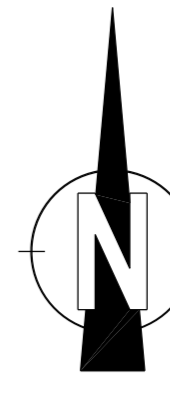
Henryk Sokołowski



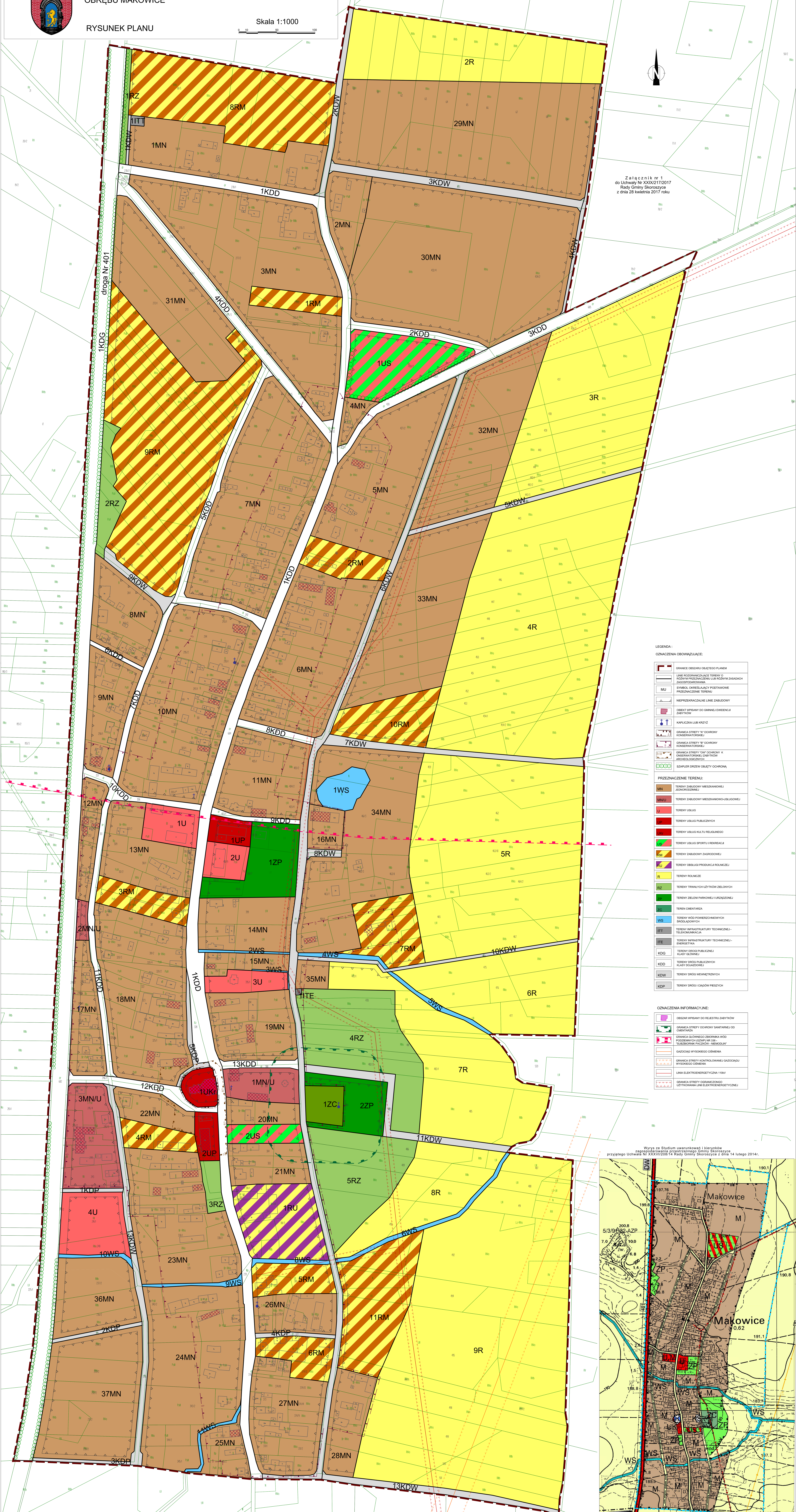
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBREBU MAKOWICE

RYSunEK PLANU

Skala 1:1000



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXIV/217/2017
Rady Gminy Skoroszyce
z dnia 28 kwietnia 2017 roku



LEGENDA:
OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE:

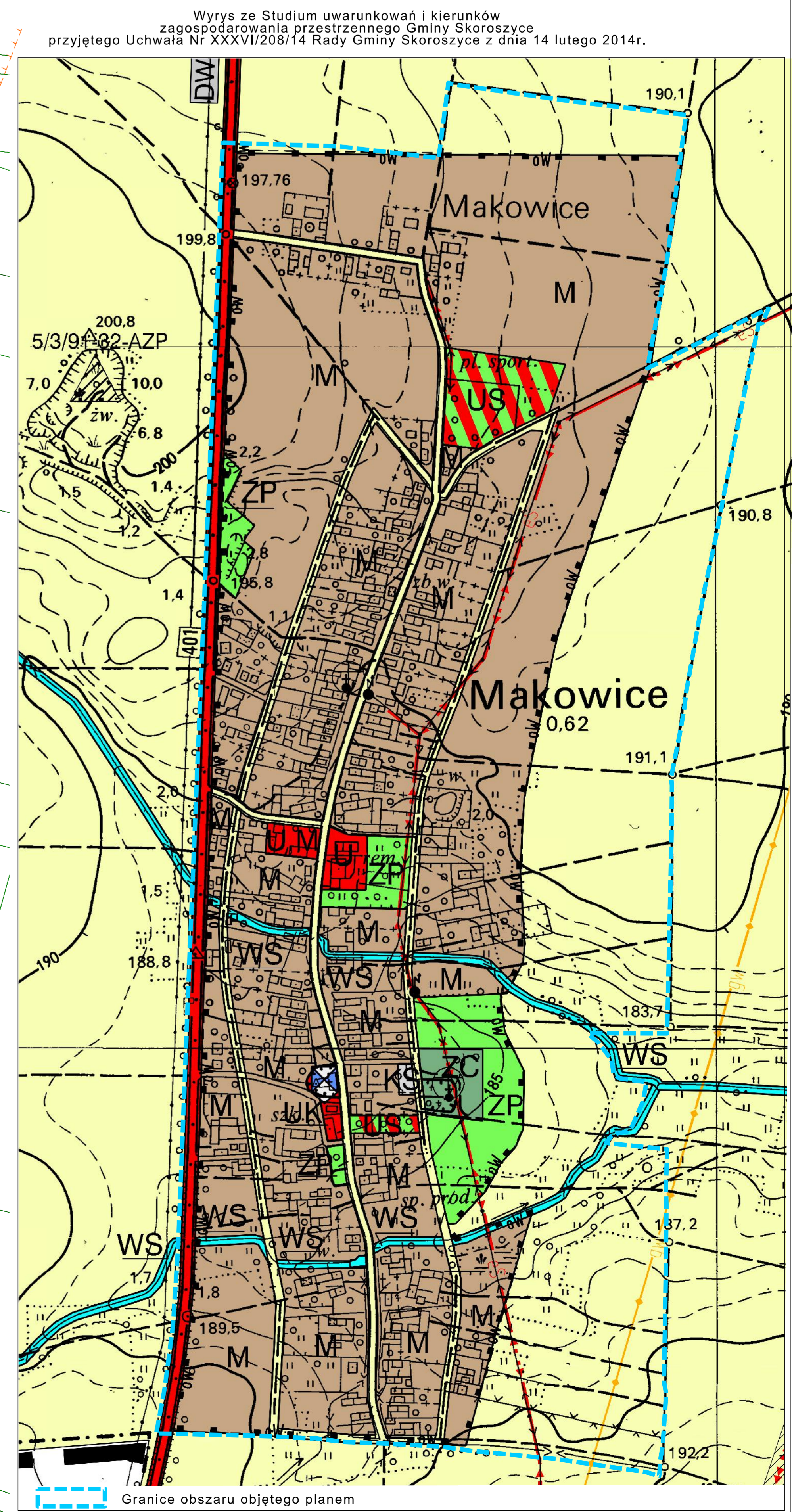
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINE PRZEGLĄDAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM ZAGOSPODAROWANIU
	MU
	SYMBOL ODBIEGAJĄCY POTWIERDZĄ PRZEZNACZENIE TERENU
	NIEPREKIERKALNE LINE ZABUDOWY
	CIĘKTY WZROST DO GWARNEJ EVIDENCJI ZABUDOWY
	KAPICZKA LUB KRZYŻ
	GRANICA STREFY "A" OCHRONY POKRAJACZOWEJ
	GRANICA STREFY "B" OCHRONY POKRAJACZOWEJ
	GRANICA STREFY "C" OCHRONY KRAJINOWEJ I OCHRONY WIDOKU
	SZPACER DREWNI OBIĘTY OCHRONA

PRZEZNACZENIA TERENU:

	MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	MNU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
	U	TERENY USŁUG
	UP	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
	UPK	TERENY USŁUG KULTURALNO-REKREACYJNYCH
	US	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
	USK	TERENY ZABUDOWY ZAKŁADÓW PRZEMISŁOWYCH
	RU	TERENY OBSŁUGI PRACOWNI
	R	TERENY ROLNICZE
	RZ	TERENY TRWAŁYCH UTYLNOŚCI ZIELONYCH
	Z	TERENY ZIELONYCH PASIĘKÓW I URZĄDOWEJ
	ZC	TERENY OMIĘTARZA
	WS	TERENY WOD POKRZYWIENIOWYCH
	IT	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - TELEKOMUNIKACYJNEJ
	ITE	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ENERGETYCZNEJ
	KDG	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
	KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
	KDW	TERENY DRÓG WNEKSIĘTYCH
	KDP	TERENY DRÓG CAGÓW PRZYCZYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	OBZAR WPISANY DO REJESTRU ZABUDOWY
	GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA
	GRANICA OCHRONY ZBIORNIKA WOD PODZIEMNYCH W OBYWIAZUNKU "SUBSKOPEK PASYWNY - NIEKONTROLNY"
	GAZDOSTW WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	GRANICA STREFY KONTROLOWANEJ GAZDOSTW WYKONANE GAZDOSTW WYKONANE
	LINE ELEKTROENERGETYCZNA 110KV
	GRANICA STREFY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA LINE ELEKTROENERGETYCZNEJ



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skoroszyce przyjętego Uchwałą Nr XXXVII/2014 Rady Gminy Skoroszyce z dnia 14 lutego 2014r.

Granice obszaru objętego planem

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXIX/217/2017
Rady Gminy Skoroszyce
z dnia 28 kwietnia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Makowice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), Rada Gminy Skoroszyce rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest od dnia od 8 lutego 2017 r. do 22 marca 2017 r., nie wniesiono żadnych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Makowice, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXIX/217/2017
Rady Gminy Skoroszyce
z dnia 28 kwietnia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 198 z późn. zm.), Rada Gminy Skoroszyce uchwala, co następuje:

§ 1. W obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

§ 2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

§ 3. Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 5) innych środków zewnętrznych.

§ 4. Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.