



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 7 marca 2012 r.

Poz. 342

UCHWAŁA NR XII/86/12 RADY GMINY ŁUBNIANY

z dnia 30 stycznia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kępa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159 Nr 153, poz. 901) oraz uchwały Nr XXIV/125/09 Rady Gminy Łubniany z dnia 20 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kępa, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany uchwalonego uchwałą Nr XI/54/99 Rady Gminy Łubniany z dnia 9 grudnia 1999 r. oraz wprowadzoną zmianą uchwałą Nr VII/49/11 z dnia 27 czerwca 2011r., Rada Gminy Łubniany uchwała, co następuje:

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Zakres i przedmiot ustaleń planu

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kępa zwany dalej planem, obejmujący obszar wsi w granicach administracyjnych.

2. Granice administracyjne wsi są jednocześnie granicami obszaru objętego planem określone są na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1: 1000, zwany dalej rysunkiem planu.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, o którym mowa w par. 1 ust. 2, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3.1. W planie określono:

- 1) przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, a także w przypadkach uzasadnionych przeznaczenie dopuszczalne;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 9) tereny narażone na podtopienia;
- 10) tereny potencjalnej eksploatacji kruszywa naturalnego i granice wyznaczonych terenów górniczych;
- 11) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. W planie nie określa się:

- 1) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) granic pomników ząglady i ich stref ochronnych, ponieważ takie obiekty i tereny nie występują na obszarze objętym planem.

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) treść niniejszej uchwały;
- 2) oznaczenia na rysunku planu poszczególnych terenów zawierające symbol literowy określający przeznaczenie terenu oraz numer wyróżniający go spośród innych terenów;
- 3) granice obszaru objętego planem, jako granica obowiązywania ustaleń planu;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania oraz symbol literowy określający przeznaczenie terenu; w przypadku kilku symboli (P, B, S, U) można dokonać wyboru jednej z alternatywnych funkcji terenu albo przyjąć wszystkie funkcje w różnych proporcjach, jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - obowiązujący sposób sytuowania głównej kalenicy dachu;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym zabytki objęte ochroną niniejszym planem:
 - zabytki architektury i budownictwa wpisane do gminnej ewidencji,
 - stanowiska archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji;
- 8) granice Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP Nr 333 Opole - Zawadzkie; GZWP Nr 334 Dolina Kopalna rzeki Mała Panew; GZWP Nr 335 Krapkowice - Strzelce Opolskie; GZWP Nr 336 Niecka Opolska.

Rozdział 2 Definicje i zasady ogólne

§ 5.1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **budynki sąsiednie** – pierwsze najbliższe położone w ciągu zabudowy budynki po obu stronach ulicy, którego ustalenie planu dotyczy, z wyłączeniem budynków gospodarczych;
- 2) **ciąg zabudowy** – ciąg budynków usytuowanych wzdłuż ulicy na działkach bezpośrednio sąsiadujących z wyłączeniem budynków gospodarczych;
- 3) **dach o połaciach symetrycznych** – dach dwuspadowy założony na zasadniczej bryle budynku o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia od 0°- 14°;
- 5) **deszczownie ścieków rolniczych** – stałe lub przenośne urządzenia i rurociągi, służące rozprowadzaniu ścieków rolniczych na użytkach rolnych;
- 6) **działalność niekolidująca z funkcją mieszkaniową**: działalność nieuciążliwa, nie wymagająca:
 - a) instalacji i urządzeń mogących powodować przekroczenia standardów emisyjnych poza pomieszczeniami w których jest prowadzona,
 - b) jakichkolwiek urządzeń terenowych (np. place składowe, place postojowe poza wymaganymi miejscami parkingowymi, wiaty itp.),
 - c) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 t – w przypadku działek położonych przy ulicach dojazdowych, ulicach wewnętrznych i w drugiej linii zabudowy, oraz obsługi transportowej wielokrotnej tj. więcej niż dwa kursy/dobę pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 t – w przypadku działek położonych przy ulicach o klasach technicznych wyższych niż dojazdowe;
- 7) **elewacja frontowa** - zewnętrzna powierzchnia ściany budynku ze wszystkimi znajdującymi się na niej elementami (fasada), zwrócona w kierunku ulicy, drogi placu, w której najczęściej umieszczone jest główne wejście do budynku, znajdująca się najbliższej frontu działki;
- 8) **front działki** – część działki budowlanej, która graniczy z drogą (z której najczęściej odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę), w kierunku której zwrócona jest elewacja frontowa budynku usytuowanego na tej działce;
- 9) **budynek gospodarczy** – budynek w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 10) **kalenica główna** – najdłuższa kalenica budynku, której usytuowanie względem linii zabudowy lub frontu działki jest określone w przepisach niniejszej uchwały;
- 11) **mieszkanie towarzyszące** – część budynku niemieszkalnego, w którym znajduje się 1 mieszkanie;
- 12) **nośnik reklamowy** – wolnostojąca budowla jak np. konstrukcja, stelaż słup wraz z nośnikiem informacji wizualnej służącej reklamie, w tym szczególnie reklamy wielkogabarytowe i wieloprzestrzenne takie jak bander, biliboard i megaboard, a także reklamy o powierzchni większej niż 3 m² umieszczane na innych obiektach budowlanych;
- 13) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania obiektów budowlanych od ulicy (drogi), mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy – do najbliższego punktu tej ściany; elementy nie będące częścią konstrukcji budynku, takie jak: wykusze, ganki wejściowe, gzymsy, okapy, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) nie więcej niż 1,80 m;
- 14) **obowiązująca linia zabudowy** – linia regulująca usytuowanie zabudowy na działce budowlanej określona na rysunku planu. Linia, do której musi przylegać ściana frontowa budynku; elementy nie będące częścią konstrukcji budynku, takie jak: ganki wejściowe, wykusze, gzymsy, okapy, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1,80 m; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków gospodarczych, pomocniczych i garażowych jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 15) **obszar** – obszar terenu objęty planem;

- 16) **obiekty małej architektury** – obiekty o których mowa w przepisach prawa budowlanego niewielkie obiekty, a w szczególności: kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huštawki, drabinki, śmietniki;
- 17) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – należą do nich budynki gospodarcze, budynki inwentarskie, budynki pomocnicze, garaże, ogrody zimowe, a także obiekty technicznego wyposażenia infrastruktury technicznej jak: parkingi i garaże (trwale związane z gruntem) wiaty, przyłącza sieci oraz urządzenia pełniące rolę służebną wobec przeznaczenia podstawowego jak zbiorniki na ścieki bytowe, zbiorniki na gnojowicę, płyty gnojowe;
- 18) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 19) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia działki lub terenu zagospodarowana jako zieleń ozdobna, trawniki, ogród przydomowy, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urzędowych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 20) **przestrzeń publiczna** – teren i przestrzeń nad tym terenem, w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, węzłów komunikacyjnych, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych, a także usług publicznych i zieleni;
- 21) **przeznaczenie podstawowe** – funkcja terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, która powinna przeważać na wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenie, w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu (stanowiąc nie mniej niż 60 % powierzchni terenu) i któremu winny być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania określone jako uzupełniające;
- 22) **przeznaczenie dopuszczalne** – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego i nie pozostające z nim w sprzeczności;
- 23) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają lub usprawniają funkcjonowanie przeznaczenia podstawowego terenu w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu, albo stanowią element zagospodarowania konieczny do uwzględnienia, który może lub powinien współistnieć z przeznaczeniem podstawowym;
- 24) **powierzchnia użytkowa budynku** – suma powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku;
- 25) **poziom terenu** – rzędna projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku;
- 26) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia, mierzonego w przekroju poziomym budynku do wysokości 1 m;
- 27) **przedsięwzięcia** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia (instalacje), o których mowa w przepisie szczególnym;
- 28) **przepisy szczególne** (odrębne) – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 29) **rozbudowa** – również nadbudowa i odbudowa;
- 30) **rysunek planu** – załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 31) **stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**: stawka o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; stawka dotyczy nieruchomości, które w dniu uchwalenia planu nie były zabudowane lub były zabudowane na inną funkcję niż określają ustalenia planu i których wartość wzrosła w związku z nowym przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie;
- 32) **szerokość elewacji frontowej** – szerokość zawarta pomiędzy narożnikami konstrukcyjnymi elewacji frontowej (bez przybudówek i garaży);
- 33) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów i oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym i literowym;

- 34) **wskaźnik intensywności zabudowy terenu** – wartość stosunku powierzchni ogólnej rzutu przyziemia liczonej w obrysie zewnętrznym murów obiektów zlokalizowanych na działce lub terenie do powierzchni działki lub terenu;
- 35) **wysokość zabudowy** – (budynku) wysokość służąca do określenia maksymalnego pionowego wymiaru budynku i liczy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy);
- 36) **wysokość elewacji frontowej budynku** – wysokość ściany frontowej budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem:
- w budynku ze stromym dachem – do najniższej krawędzi połączenia dachu (okapu) w elewacji frontowej,
 - w budynku z dachem płaskim – do górnej krawędzi połączenia dachu (okapu) w elewacji frontowej;
- 37) **usługi podstawowe** (bytowe) - należy przez to rozumieć obiekty działalności usługowej służące mieszkańcom wsi, takie jak: usługi szewskie, optyczne, krawieckie, lekarskie, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi biurowe, projektowe i artystyczne, oświaty i wychowania, zdrowia, pralnicze, fotograficzne, kserograficzne, introligatorskie, internetowe, dorabianie kluczy, wykonywanie pieczętek, wypożyczalnia sprzętu sportowego i technicznego, malowanie i tapetowanie mieszkań i lokali, układanie płytek i parkietów, cyklinowanie, dekorowanie wnętrz, zakładanie ogrodów i trawników oraz inne o podobnym charakterze lokalizowane na działce jak określono w przepisach szczegółowych planu lub w budynku mieszkalnym i zajmujące do 30% jego powierzchni użytkowej;
- 38) **usługi ponadpodstawowe** (komercyjne) – funkcje terenów i obiektów o charakterze szerszym niż bezpośrednia obsługa potrzeb mieszkańców wsi w zakresie usług handlu i gastronomii, usług hotelarskich, rzemiosła usługowego, kultury, rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi naprawczej pojazdów mechanicznych i diagnostyki itp. i innych, które mają charakter usługowy o większym zasięgu niż obszar objęty planem;
- 39) **usługi nieprodukcyjne** – usługi związane z handlem detalicznym, naprawą artykułów użytku domowego i osobistego, mała gastronomia, ochrona i opieka zdrowotna, usługi nauki, edukacji i wychowania przedszkolnego oraz usługi ogólnospołeczne, które w rozumieniu przepisów szczególnych określających polską klasyfikację wyrobów i usług, które nie należą do przedsięwzięć powodujących przekraczanie standardów jakości środowiska oraz przekraczanie dopuszczalnych poziomów emisji substancji i energii do środowiska oraz które nie należą do przedsięwzięć dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być obowiązujące, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska i innych, które mają charakter usługowy o większym zasięgu obsługi niż obszar objęty planem;
- 40) **usługi o charakterze nieuciążliwym** – działalność w zakresie rzemiosła, handlu i innych usług, nie zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz nie powodująca uciążliwości na sąsiednich terenach zabudowy mieszkaniowej, w szczególności w zakresie:
- emisji hałasu o poziomie przekraczającym normy określone w przepisie szczególnym,
 - przekroczenia dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze, w tym emisji nieprzyjemnych zapachów,
 - konieczności korzystania z transportu pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 tony;
- 41) **zabudowa zagrodowa** – zabudowa łącząca funkcje mieszkaniową z działalnością rolniczą, o której mowa w przepisach odrębnych, wyjątkowo również z rolniczą i usługową.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi:
- działka budowlana, dostęp do drogi publicznej – definiują przepisy odrębne z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
 - obiekt budowlany, budynek, budowla, obiekt małej architektury, roboty budowlane, przebudowa, urządzenia budowlane, tymczasowy obiekt budowlany, obiekty nie wymagające pozwolenia na budowę – definiują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
 - pas drogowy, droga, ulica, droga wewnętrzna, droga publiczna – definiują przepisy odrębne o drogach publicznych oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;

4) instalacje, kompensacja przyrodnicza, dostępne techniki, standard jakości środowiska i standardy emisyjne – definiują przepisy z zakresu ochrony środowiska.

3. Wyrażenia, o których mowa w ust. 2, interpretuje się według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

§ 6. Przepisy ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie.

§ 7.1. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej teren, dla którego określono nowe przeznaczenie może być wykorzystywany na cele zgodne z jego przeznaczeniem podstawowym w całości lub w części; na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach dla nich ustalone planem.

2. Na terenach wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi można lokalizować:

- 1) nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi instalacjami, wymaganymi urządzeniami budowlanymi zgodnie z przeznaczeniem terenu, określonym w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem terenu oraz lokalne urządzenia komunikacji wewnętrznej, jeśli nie kolidują z ustalonym w planie przeznaczeniem lub nie zakłóca możliwości zabudowy nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu, a także dokonywać ich remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 3) zieleni towarzyszącą urządzoną, małą architekturę;
- 4) przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – wyznaczonych ściśle nie podlega zmianom, z wyłączeniem zmiany dokonanej w trybie wymaganym przepisami odrębnymi. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających wyłącznie wynikającą z potrzeby uwzględnienia istniejących podziałów geodezyjnych nieruchomości, w przypadku:
 - dostosowania granic geodezyjnych do podziałów własnościowych dokonanych przed uchwaleniem planu,
 - zmiany przebiegu granicy geodezyjnej działki, wzdłuż której wyznaczono linię rozgraniczającą, wyłącznie w celu poszerzenia pasa drogowego drogi publicznej.

3. Ustalone wskaźniki urbanistyczne oraz zasady kształtowania zabudowy stosuje się do nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków, a także do zmian zagospodarowania terenów, z wyjątkiem remontów i przebudowy.

4. Na całym obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zakaz:
 - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²,
 - b) wygradzania działek, od strony dróg i przestrzeni publicznych, o których mowa w § 19, ogrodzeniami wykonanymi z prefabrykatów betonowych lub o powierzchni ażurowej mniejszej niż 20% lub wysokości większej niż 1,80 m;
- 2) wysokość konstrukcji wsporczych pod anteny sytuowane na budynkach wraz z anteną i urządzeniami na niej umieszczonymi, nie może być większa niż 2 m.

Rozdział 3 **Przeznaczenie terenów**

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

2. Ustala się następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

UM - tereny zabudowy usługowo- mieszkaniowej;

RM - tereny zabudowy zagrodowej;

U - tereny usług;

UP - tereny usług publicznych;

ZL - tereny lasów;

ZC - teren cmentarza;

P, B, S, U - tereny obiektów produkcyjnych, budownictwa, składów, magazynów i usług;

PE - tereny eksploatacji odkrywkowej kruszywa naturalnego;

RPZ - teren specjalistycznej produkcji zwierzęcej;

RPO - tereny produkcji w gospodarstwach ogrodniczych;

R - tereny użytków rolnych;

RZ - tereny łąk i pastwisk;

WS - tereny wód stojących i płynących;

KDZ - tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej;

KDL - tereny dróg publicznych, klasy lokalnej;

KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

KDW - tereny dróg wewnętrznych;

KP - teren bazy transportowej;

EG - trasa przebiegu gazociągu;

EE - trasa przebiegu linii 110KV;

§ 9. Szczegółowe przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania wymienionych w § 8 ust. 2, w tym dopuszczenia i ograniczenia określają przepisy szczegółowe.

Rozdział 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10. Przy lokalizacji nowych budynków i rozbudowie istniejących należy respektować linie zabudowy oraz zasady kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały.

§ 11.1. Przy rozbudowie budynków lub dobudowie, dach części dobudowanej lub rozbudowanej należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego; ustalenie nie dotyczy dachów płaskich.

2. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, przy budowie lub nadbudowie budynków w ciągach istniejącej zabudowy:

- 1) wysokość budynku nowego lub nadbudowywanego nie może przekroczyć wysokości najwyższego budynku w tym samym ciągu zabudowy;
- 2) rodzaj dachu – jak dach jednego z budynków sąsiednich lub jak dach przeważającej ilości budynków w tym samym ciągu zabudowy.

3. Zakazuje się: w przypadku budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej – rozbudowy pojedynczych segmentów, a także przebudowy pojedynczych segmentów zmieniających elewacje frontową, w tym zmiany rodzaju materiału wykończenia ścian elewacyjnych i dachu.

§ 12.1. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się od strony ulic ogrodzenia o wysokości do 1,80 m, z możliwością podmurówki o wysokości do 0,50 m. Jeśli na działce bezpośrednio sąsiadującej istnieje trwałe ogrodzenie, należy zachować taką samą wysokość. Wyklucza się:

- 1) ogrodzenia pełne, poza fragmentami przy bramach i furtkach oraz na działkach z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w miejscach wydzielonych na pojemniki na odpady;
- 2) ogrodzenia z ażurowych prefabrykatów betonowych.

2. Zabrania się sytuowania reklam:

- 1) na drzewach i w odległości mniejszej niż 1 m od zasięgu ich koron;
- 2) na obiektach sytuowanych dla ozdoby ulic, placów i skwerów;

3) w odległości mniejszej niż 1 m od ścieżek rowerowych.

3. W liniach rozgraniczających dróg i ulic zabrania się:

- 1) umieszczania wolnostojących reklam i znaków w sposób powodujący utrudnienia w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach;
- 2) realizowania nowych schodów i wejść do budynków, kiosków i elementów małej architektury, ograniczających możliwość swobodnego przejścia.

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 13.1. Ustala się ogólne zasady ochrony środowiska naturalnego, w szczególności wód podziemnych, elementu środowiska najbardziej zagrożonego na obszarze planu – znajdującego się w granicach czterech głównych zbiorników wód podziemnych: **GZWP nr 333** Opole – Zawadzkie w triasie środkowym z którym obszar wsi graniczy od strony południowej (dolina Swornicy); **GZWP nr 334** Dolina Kopalna rzeki Mała Panew, związany z utworami czwartorzędowymi; **GZWP nr 335** Krapkowice – Strzelce Opolskie związany z triasem dolnym; **GZWP nr 336** Niecka Opolska obejmujący kredowy poziom wodonośny którego północny fragment przebiega przez obszar wsi zaliczany do obszaru wysokiej ochrony (OWO).

2. Uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać na granicy terenu prowadzonej działalności wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych. W związku z uwarunkowaniami wymienionymi w ust. 1 zakazuje się na całym obszarze planu realizacji przedsięwzięć mogących spowodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności:

- 1) lokalizowania deszczowni ścieków oraz wylewisk ścieków;
- 2) lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) innych form wprowadzania nieczyszczonych ścieków do ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych z zastrzeżeniem ustaleń § 30 ust. 2 pkt 3, dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych;

3. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego na obszarze objętym planem wprowadza się następujące nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) zachowania wymaga mozaika krajobrazowa zadrzewień, zakrzewień, trwałych użytków zielonych w dnach dolin cieków wodnych Jemielnicy i Swornicy, a także rowów melioracyjnych;
- 2) ochronie podlegają szpalery drzew śródpolnych i przydrożnych; dopuszcza się cięcia w przypadkach uzasadnionych wystąpieniem zagrożeń dla ludzi i mienia lub ruchu drogowego, a także we względów pielęgnacyjnych;
- 3) uzupełnianie istniejącej zieleni zarówno na terenach zabudowy mieszkaniowej jak i terenach prowadzonej działalności usługowo - produkcyjnej;
- 4) istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, w razie okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w potencjalnych strefach uciążliwego oddziaływania napowietrznych linii wysokiego napięcia tj. w odległości od skrajnego przewodu roboczego linii 110 kV- 14,5 m;

4. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisie szczególnym, z wyjątkiem instalacji oczyszczania ścieków, infrastruktury technicznej, dróg oraz urządzeń telekomunikacyjnych montażu stacji bazowych telefonii komórkowej i anten telekomunikacyjnych;
- 2) przedsięwzięć wymagających utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 3) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach ochrony środowiska;
- 4) działalności inwestycyjnej, która pomimo zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie gwarantuje dotrzymania standardów jakości środowiska oraz wartości odniesienia,

określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub osuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń melioracji wodnych, innych, które nie gwarantują ochrony przed zanieczyszczeniem wód podziemnych, gruntu i gleby;
- 6) innych, które nie gwarantują ochrony przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych, podziemnych, gruntu i gleby.

5. Rolnicze wykorzystanie obornika, gnojówki i gnojowicy jako nawozów naturalnych powinno być zgodne z wymaganiami przepisów szczegółowych o nawozach i nawożeniu.

6. Szczątki roślin lub zwierząt odkryte w trakcie robót ziemnych podlegają ochronie na mocy przepisów szczególnych; w razie ich odkrycia należy wstrzymać roboty mogące je uszkodzić oraz niezwłocznie zawiadomić Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska lub Wójta.

§ 14. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem i wibracjami:

- 1) należy stosować rozwiązania oraz środki techniczne i technologiczne zapobiegające lub ograniczające emisje zanieczyszczeń, hałasu i wibracji, w tym szczególnie:
 - a) przy składowaniu na otwartym terenie materiałów, będących źródłem emisji niezorganizowanej do powietrza, wdrażać technologie minimalizujące emisje wtórną,
 - b) stosować paliwa niskoemisyjne lub wysokosprawne urządzenia zapewniające dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń,
 - c) wprowadzać paliwa ekologiczne : energię elektryczną, gaz, olej opałowy, węgiel o zawartości siarki palnej w paliwie do 0,3%, a także niekonwencjonalną energię odnawialną w zasilaniu energetycznym budynków i gospodarce komunalnej, w tym energię słoneczną,
 - d) w zagospodarowaniu terenów wprowadzać zielen, w szczególności przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej,
 - e) dla budynków lub pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, położonych w zasięgu potencjalnego uciążliwego oddziaływania dróg – ulic zbiorczych i lokalnych, należy stosować zabezpieczenie w budynku lub jego części, określone w przepisach odrębnych;
- 2) ochronie przed hałasem i wibracjami podlegają zgodnie z przepisami odrębnymi następujące tereny wyznaczone na rysunku planu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – **MN**; zabudowa usługowo - mieszkaniowa - **UM**; zabudowa zagrodowa - **RM**;
 - b) usługi publiczne w zakresie oświaty i wychowania – **UP**.

§ 15.1. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i kopalin, wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) zakazuje się:
 - a) odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, wód podziemnych oraz powierzchniowych,
 - b) deszczowania ścieków rolniczych bez wymaganego przepisami odrębnymi pozwolenia wodnoprawnego,
 - c) lokalizacji przydomowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków, z wyłączeniem urządzeń podczyszczających ścieki przed ich odprowadzeniem do systemu kanalizacyjnego lub do wód i ziemi; dopuszcza się lokalizowanie przydomowej oczyszczalni ścieków na nieruchomościach jeśli kanalizacja zbiorcza będzie realizowana później niż 3 lata od uchwalenia planu;
- 2) w strefie sanitarnej cmentarza zewnętrznej, określonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych dla 50 – cio metrowej strefy sanitarnej;
- 3) powierzchnie, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy uszczelnić, zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczonych

wód na tereny przyległe oraz wyposażyć w urządzenia oczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi;

- 4) na terenach niezabudowanych przed podjęciem działalności określonej w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej ; zdjętą próchniczną warstwę gleby należy w miarę możliwości wykorzystać na terenie inwestycji do poprawy wartości użytkowej gruntów niezabudowanych, zwłaszcza do kształtowania terenów zieleni wewnętrznej (urządzonej).

§ 16.1. W zakresie ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) nakaz:

- a) zachowania mozaiki krajobrazowej zadrzewień, zakrzewień, trwałych użytków zielonych w dolinach cieków i rowów,
- b) ochrony doliny rzeki Swornicy i terenów podmokłych oraz narażonych na podtopienia i zastoiska wód opadowych przed degradacją i zabudową jak określono na rysunku planu,
- c) zabezpieczenia bryły korzeniowej drzew przed uszkodzeniami w trakcie robót budowlanych;

- 2) zakaz:

- a) na terenach oznaczonych jako R i RZ czasowego deponowania i składowania odpadów, nawozów, środków ochrony roślin oraz innych materiałów i substancji (z wyłączeniem składowania obornika i wylewania gnojówki zgodnie z przepisami o nawozach i nawożeniu), mogących zanieczyszczać powierzchnię ziemi, glebę i wody,
- b) nieuzasadnionej wycinki drzew z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wystąpienia zagrożeń dla ludzi i mienia lub bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabudowę zlokalizowaną w ciągu ulicy Opolskiej oraz budynki i budowle ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

1. Kapliczka z rzeźbą Chrystusa Frasobliwego, murowana, I poł. XIX w., ul. Luboszycka - Słowackiego
2. Kapliczka neogotycka, murowana, poł. XIX w., ul. Opolska 8
3. Kapliczka dzwonnica z 1800r.
4. Kapliczka murowana, k. XIX w., ul. Opolska 14
5. Dom mieszkalny z częścią gospodarczą, murowany, 1884 r., ul. Polna 9
6. Dom mieszkalny z częścią gospodarczą, murowany, k. XIX w., ul. Polna 7
7. Dom mieszkalny, murowany, k. XIX w., ul. Opolska 7
8. Dom mieszkalny, murowany, k. XIX w., ul. Opolska 8
9. Dom mieszkalny, murowany, k. XIX w., ul. Opolska 12
10. Dom mieszkalny, murowany, k. XIX w., ul. Opolska 16
11. Dom mieszkalny, murowany, 1888 r., ul. Opolska 18
12. dom mieszkalny z częścią gospodarczą, murowany, k. XIX w., ul. Opolska 20
13. Budynek boczny dom mieszkalny murowany, k. XIX w., ul. Opolska 22
14. Dom mieszkalny ul. Polna 1,1a
15. Dom mieszkalny ul. Wróblińska 1
16. Dom mieszkalny ul. Opolska 7a
17. Dom mieszkalny ul. Luboszycka 22
18. Dom mieszkalny z częścią gospodarczą, murowany, k. XIX w., ul. Polna 3

19. Budynek gospodarczy ul. Opolska 16

20. Zajazd ul. Opolska 28

21. Pomnik mieszkańców - dla ofiar wojen ul. Luboszycka.

2. Dla obiektów, wymienionych w ust. 1, ustala się następujące warunki:

- 1) należy zachować istniejącą formę architektoniczną budynków, wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych, zewnętrzny detal architektoniczny oraz rodzaj materiału pokrycia dachu i wykończenia ścian zewnętrznych, a także zachowane historyczne elementy konstrukcji budynków i wykończenia wnętrz;
- 2) dopuszcza się odstępstwa od warunków określonych w pkt 1, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. Dopuszcza się rozbiórkę obiektów objętych ochroną konserwatorską tylko w przypadkach uzasadnionych bardzo złym stanem technicznym, po wykonaniu dokumentacji dla celów archiwalnych, w zakresie uzgodnionym z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 18.1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki archeologiczne ujęte w ewidencji Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

Stanowisko nr 1

- punkt osadniczy – epoka brązu
- punkt osadniczy – wczesne średniowiecze

Stanowisko nr 2

- punkt osadniczy – młodsza epoka kamienia
- cmentarzysko – kultura przeworska – III-IV w.n.e. okres wpływów rzymskich

Stanowisko nr 3

- punkt osadniczy – neolit

Stanowisko nr 4

- punkt osadniczy – pradzieje
- punkt osadniczy – późne średniowiecze

Stanowisko nr 5

- punkt osadniczy – pradzieje
- punkt osadniczy – późne średniowiecze
- punkt osadniczy – kultura łużycka

Stanowisko nr 6

- osada – kultura łużycka
- osada – kultura przeworska – późny okres wpływów rzymskich
- punkt osadniczy – późne średniowiecze

Stanowisko nr 7

- osada – kultura łużycka – okres halsztacki
- punkt osadniczy – wczesne średniowiecze
- punkt osadniczy – późne średniowiecze

Stanowisko nr 8

- punkt osadniczy – późne średniowiecze

Stanowisko nr 9

- punkt osadniczy – późne średniowiecze

Stanowisko nr 10

- punkt osadniczy – kultura przeworska – okres wpływów rzymskich

- punkt osadniczy – późne średniowiecze

Stanowisko nr 14

- osada ? – XIII w.?

2. Wszelkie roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności w miejscach, gdzie znajdują się zabytki archeologiczne, oznaczone na rysunku planu należy wyprzedzająco zgłosić i uzgodnić z organem właściwym do spraw ochrony zabytków i wykonywać zgodnie z zasadami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 7

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 19.1. Wyznacza się obszary przestrzeni publicznej objęte szczególną ochroną ze względu na wartości krajobrazowe, kulturowe lub społeczne:

1) drogi publiczne usytuowane, oznaczone symbolami: **KDL, KDZ, KDD**;

2) **UP** - tereny usług publicznych (oświaty i wychowania, sportu i rekreacji).

2. Dla obszarów przestrzeni publicznej, o których mowa w ust. 1, oprócz innych ustaleń planu, obowiązuje:

1) nakaz:

a) wyposażenia terenów w elementy małej architektury i oświetlenia, szyldów i reklam o ujednoliconym charakterze i wysokich walorach estetycznych i użytkowych,

b) zapewnienia ogólnej dostępności terenu, w tym osobom niepełnosprawnym,

2) zakaz:

a) sytuowania obiektów usługowych z wyjątkiem kiosków;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) znaków oraz planów informacji wizualnej,

b) urządzonych miejsc na kontenery do selektywnego zbierania odpadów,

c) nośników reklamowych na zasadach określonych w § 20 planu,

d) wprowadzania elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni urządzonej w dostosowaniu do warunków lokalnych,

e) lokalizowania przystanków autobusowych,

f) instalowania barierek ochronnych w rejonie skrzyżowań ulic,

g) jako miejsce organizacji okazjonalnych imprez masowych wyznacza się na obszarze planu teren boiska sportowego oznaczony symbolem UP.

§ 20. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady sytuowania nośników reklamowych:

1) zakazuje się sytuowania:

a) nośników reklamowych na obszarze objętym planem, rozumianych zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12 na terenach oznaczonych symbolem: **MN, UM, UP, US, RZ, ZC, ZL, WS**,

b) w przestrzeniach publicznych ulic – pasach drogowych – wyklucza się budowę nowych schodów wejściowych do budynków, oraz straganów, kiosków i elementów małej architektury, ograniczających możliwość swobodnego przejścia,

c) wszelkich nośników reklamowych jako namalowanych na ścianach budynków, podwieszonych do balkonów i wykuszy oraz wieszania i montowania ich na ogrodzeniach i innych obiektach budowlanych;

2) dopuszcza się;

- a) sytuowanie tablic informacyjnych, szyldów i reklam, niestanowiących nośników reklamowych w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt 12, na elewacjach budynków i na szybach otworów okiennych, w pasie usytuowanym do wysokości dolnej krawędzi otworów okiennych piętra budynku,
- b) tablice informacyjne, szyldy i reklamy, o których mowa w pkt 2a, nie mogą zajmować więcej niż 5% powierzchni elewacji budynku na której są zawieszane oraz nie więcej niż 40% tafli szyby, w przypadku sytuowania ich na szybach witryn i okien jako namalowanych lub naklejanych.

Rozdział 8

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 21.1. Jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące wskaźniki miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (mp), które należy realizować wraz z zagospodarowaniem podstawowym na terenach inwestycji:

- 1) zabudowa mieszkaniowa w zabudowie szeregowej – 1,0 mp/1 mieszkanie;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 mp/1 dom, w tym garaż;
- 3) biura i budynki administracji – 1 mp/30-40 m² pow. użytkowej;
- 4) sklepy – do 400 m² - 1 mp/40 m² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 2 mp/na 1 sklep;
- 5) boiska sportowe – 1 mp/50 m² pow. urządzeń sportowych;
- 6) przedszkola – 1 mp/20/30 dzieci, ale nie mniej niż 2 mp;
- 7) młodzieżowe domy kultury, świetlice wiejskie – 1 mp/15 odwiedzających;
- 8) hurtownie, magazyny, składy, zakłady produkcyjne – 1 mp/4 osoby zatrudnione;

2. Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone są indywidualnie dla poszczególnych terenów w przepisach szczegółowych.

Rozdział 9

Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§ 22.1. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podziały parcelacyjne terenów wyznaczonych w planie w całości lub części pod warunkiem:

- 1) zapewnienia dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości bezpośrednio z istniejących ulic/dróg lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych spełniających wymagania dojazdu do działek budowlanych i drogi pożarowej, a także zapewnienia zjazdu z drogi, określone w przepisach odrębnych;
- 2) zachowania wymaganych odległości pomiędzy istniejącymi budynkami i nowymi granicami działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) możliwości zagospodarowania działek budowlanych powstałych w wyniku parcelacji zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi oraz ustaleniami planu, w tym zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w niniejszej uchwale;
- 4) zachowania ustaleń planu w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oraz w zakresie usytuowania budynków w stosunku do granic działki i wymagań przeciwpożarowych określonych przepisami odrębnymi;
- 5) uwzględnienia prawnie chronionych interesów stron w zakresie określonym przepisami odrębnymi, w tym szczególnie spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynierijno – technicznej;
- 6) możliwość doprowadzenia właściwej dla przeznaczenia terenu infrastruktury technicznej.

2. W projektach podziału nieruchomości należy zachować ustalone planem zasady wydzielenia dróg i ulic, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

3. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, określone ściśle, stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do wydzielenia. Dopuszcza się korygowanie linii rozgraniczających wyłącznie o niewielkim zakresie i jeśli to wynika z istniejących granic własności nieruchomości.

4. Ustala się parametry dla wydzielanych, nowych działek budowlanych, jeśli nie są określone w ustaleniach szczegółowych z zaleceniem zachowania podziału geodezyjnego:

- 1) powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić:
 - a) od 600 m² do 1200 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej,
 - b) od 450 m² do 900 m² - dla zabudowy jednorodzinnej, bliźniaczej,
 - c) od 200 m² do 600 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - d) nie mniej niż 800 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - e) nie mniej niż 500 m² - dla zabudowy usługowej,
 - f) nie mniej niż 1900 m² - dla zabudowy usługowo – mieszkaniowej (na terenach UM),
 - g) nie mniej niż 3000 m² - dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, handlu hurtowego, baz maszyn i urządzeń;
- 2) szerokość frontu działki powinna wynosić:
 - a) od 18 m do 28 m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) od 14 m do 18 m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) od 6 m do 14 m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - d) od 20 m do 40 – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - e) nie mniej niż 15 m – dla zabudowy usługowej,
 - f) nie mniej niż 25 m dla zabudowy usługowo – mieszkaniowej (na terenach UM),
 - g) nie mniej niż 30 m dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, handlu hurtowego, baz maszyn i urządzeń.

5. Parametry dla wydzielonych działek, o których mowa w ust. 4, nie obowiązują dla wydzielanych działek, dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Dopuszcza się inne parametry działek, niż określone w ust. 4, w przypadku uzasadnionym skrajnym lub nierzadkim usytuowaniem działki przy liniach rozgraniczających terenu, o symbolu i przeznaczeniu ustalonym planem.

7. Kąt położenia granicy nowej działki, w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego powinien wynosić od 70° do 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30.

8. W przypadku, gdy powierzchnia działki budowlanej podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni określonej dla danego terenu.

9. Dopuszcza się dla obszaru objętego ustaleniami planu, wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.

10. Zakaz dokonywania wtórnego podziału terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: ZC; na terenie UP dopuszczalny jeśli wynika to z konieczności zagospodarowania.

11. Dopuszcza się scalanie gruntów w celach:

- 1) uzyskania parametrów działek, o których mowa w ust. 4;
- 2) umożliwienia wykorzystania i racjonalnego zagospodarowania działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 3) określonych w przepisach szczególnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Rozdział 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

§ 23.1. W obiektach użyteczności publicznej lub na terenach ich lokalizacji, dopuszcza się pomieszczenia, urządzenia lub obiekty obrony cywilnej; modernizacja, rozbudowa, budowa i rozbiórka tych obiektów winna być uzgodniona zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do cieków wodnych i rowów melioracyjnych właściwemu zarządcy, odpowiedzialnemu za ich eksploatację, poprzez:

1) zakaz:

- a) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód stojących i płynących w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu,
- b) sytuowania obiektów budowlanych od rzeki Jemielnicy w odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy jak określono na rysunku planu; dla pozostałych cieków w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu powierzchniowych cieków publicznych;

2) skanalizowanie cieku wodnego lub rowu melioracyjnego, budowę mostków i kładek możliwe są za zgodą zarządcy.

3. Od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV zachować odległość nie mniejszą niż:

- a) 6,0 m – do rzutu budynku i jego części, przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) 5,0 m – do rzutu prowadzonych robót budowlanych.

4. W zasięgu strefy ochrony sanitarnej cmentarza obejmującej obszar położony w odległości do 50,0 m wokół jego granic, ustala się:

1) zakaz lokalizacji:

- a) nowych budynków mieszkalnych oraz budynków zamieszkania zbiorowego,
- b) zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności,
- c) studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

Rozdział 11

Tereny komunikacji

§ 24.1. Ustala się ogólne zasady wyznaczania i zagospodarowania terenów dróg:

- 1) przebudowa infrastruktury komunikacji pieszej i kołowej (chodników i jezdni);
- 2) drogi – ulice, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDZ, KDL, KDD, KDW**, należy przy dokonywaniu ich remontów i przebudowy dostosowywać w miarę możliwości do projektowanej szerokości pasa drogowego, określonego w przepisach szczegółowych planu;
- 3) dopuszcza się etapową budowę i przebudowę dróg – ulic w dostosowaniu do potrzeb;
- 4) jeśli warunki terenowe pozwalają, przy remoncie i przebudowie dróg należy sytuować ścieżki rowerowe i pieszo - rowerowe połączone z terenami sportu i rekreacji, cmentarzem, terenami zieleni;
- 5) infrastruktura techniczna nie związana z potrzebami zarządzania drogami i potrzebami ruchu drogowego, powinna być lokalizowana poza pasem drogowym w miejscach gdzie istnieje taka możliwość; w przypadku konieczności sytuowania sieci w pasie drogowym należy uzyskać warunki właściwego zarządcy drogi;
- 6) przy prowadzeniu sieci należy uwzględniać planowane zagospodarowanie terenu, nie prowadzić sieci w sposób utrudniający przyszłe zagospodarowanie (np. skośne ułożenie sieci w granicach terenu nieruchomości).

2. Drogi wewnętrzne i służebne, niewyznaczone na rysunku planu należy wyznaczać o szerokości dróg pożarowych, określonych w przepisach odrębnych.

§ 25.1. **1KDZ** - teren drogi publicznej powiatowej dla której ustala się przeznaczenie:

- a) podstawowe: droga – ulica klasy zbiorczej (Z) w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) uzupełniające: trasy rowerowe, urządzenia parkowania przyulicznego, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego urządzenia parkowania należy sytuować wyłącznie w miejscach gdzie pas drogowy posiada 20 m szerokości lub więcej.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry drogi – ulicy: wg przepisów odrębnych:

- a) szerokość pasa drogowego – min. 20 m,
- b) chodniki na terenie zabudowanym – co najmniej chodnik jednostronny,
- c) wskazana trasa rowerowa,
- d) dostępność nieograniczona;

2) dopuszcza się lokalizację zatok autobusowych dla komunikacji zbiorowej.

4. W przypadku braku możliwości uzyskania normatywnej szerokości w liniach rozgraniczających terenu pod drogi, ze względu na istniejące zainwestowanie dopuszcza się zawężenie parametru szerokości w liniach rozgraniczających do stanu istniejącego.

§ 26.1. 1 KDL - 3 KDL – tereny dróg publicznych gminnych, dla których ustala się przeznaczenie:

a) podstawowe: droga – ulica klasy lokalnej (L) w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) uzupełniające: urządzenia parkowania przyulicznego, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji wodnych.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry drogi – ulicy:

- a) szerokość pasa drogowego – min. 15 m,
- b) chodniki – minimum jednostronny,
- c) dostępność – nieograniczona.

§ 27.1. 1KDD – 13KDD – tereny dróg publicznych gminnych, dla których ustala się przeznaczenie:

a) podstawowe: droga – ulica klasy dojazdowej (D) w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) uzupełniające: urządzenia parkowania przyulicznego, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i melioracji wodnych.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry drogi – ulicy:

- a) szerokość pasa drogowego – min. 10 m,
- b) chodniki – min. jednostronny,
- c) dostępność – nieograniczona.

§ 28.1. KDW – tereny dróg wewnętrznych, dla których ustala się przeznaczenie:

a) podstawowe: droga – ulica wewnętrzna, w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) uzupełniające: urządzenia parkowania, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry drogi – ulicy:

- a) szerokość pasa drogowego – min. 6,0 m,
- b) chodniki – min. jednostronny; dopuszcza się możliwość realizacji nawierzchni drogi wewnętrznej jedno-przestrzennie, bez wyodrębnienia jezdni i chodnika,
- c) dostępność – nieograniczona;

- 2) dopuszcza się wydzielenie w obrębie poszczególnych terenów dróg wewnętrznych niewskazanych na rysunku planu, obsługujących więcej niż dwie działki budowlane, pod następującymi warunkami:
- wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne musi nastąpić w sposób wyprzedzający w stosunku do wydzielenia działek budowlanych lub równocześnie z podziałem na działki budowlane,
 - obowiązuje zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego, w szczególności zakończenia drogi wewnętrznej (drogi bez przejazdu) placem do zawracania o wymiarach i formie określonej w przepisach odrębnych,
 - zachowania trójkątów widoczności (narożnego ścięcia granic działek na skrzyżowaniu drogi wewnętrznej z drogami dojazdowymi lub lokalnymi) o wymiarze 5,0 m x 5,0 m.

§ 29.1. Zasady minimalnego wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów osobowych ustalono w § 21.

2. Miejsca postojowe, o których mowa w ust. 1, należy sytuować na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt.

3. Na terenach oznaczonych symbolem UP, US sytuować także miejsca postojowe dla rowerów.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 30.1. Ustala się pełne docelowe uzbrojenie terenów istniejącej i planowanej zabudowy w sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną obsługę komunalną na następujących zasadach:

- przewody podziemne sieci wodociągowej, kanalizacyjnych gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, napowietrzne linie elektroenergetyczne niskich napięć i napowietrzne linie telekomunikacyjne oraz urządzenia i obiekty towarzyszące tym sieciom – należy sytuować w pasach rozgraniczenia ulic i dróg, na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg;
- dopuszcza się przeprowadzenie przewodów, o których mowa w ust. 1, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, szaf telekomunikacyjnych, kabin telefonicznych, pompowni), a także nowych kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – na nieruchomościach gruntowych sąsiadujących z ulicami i drogami lub na terenach rolniczych R, RZ nie powodujące konieczności uzyskiwania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, w uzgodnieniu z właścicielami tych nieruchomości, bez potrzeby zmiany planu.

2. Ustala się następujące zasady rozwoju infrastruktury technicznej:

1) wodociągowej:

- zaopatrzenie w wodę odbiorców wsi przewiduje się z istniejącej sieci grupowego wodociągu „Południe” zasilanego z sieci wodociągowej miasta Opola i poprzez rozbudowę na terenach planowanej zabudowy na warunkach określonych przez zarządcę i przepisy odrębne,
- istniejąca sieć wodociągowa może podlegać remontom modernizacji i przebudowie do wymaganych potrzeb technicznych prowadzenia sieci i zabezpieczenia pożarowego,
- nowe odcinki mogą być prowadzone jako rurociągi doziemne w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi i istniejącym innym uzbrojeniem,
- nowe odcinki sieci należy wykonywać poza pasem drogowym drogi powiatowej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci w pasie drogowym po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia i warunków zarządcy drogi,
- dopuszcza się budowę przewodów tranzytowych bez potrzeby zmiany planu a także wykonanie i eksploatację ujęć wód podziemnych na obszarze planu po spełnieniu warunków przewidzianych w przepisach prawa wodnego;

2) odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków:

- odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne należy odprowadzać do kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej wraz z pompowniami lokalnymi i docelowo do miejskiej oczyszczalni ścieków w Opolu,

- b) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków do zbiorników wybieralnych na obszarze objętym zorganizowanym systemem odprowadzania ścieków, po wykonaniu sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) odprowadzenie ścieków technologicznych pochodzenia przemysłowego z terenów: **P, B, S, U, KP i UM** może nastąpić w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczenia wyłącznie po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - d) przy budowie nowych odcinków sieci kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi (przepompownie) należy sytuować ją poza pasem drogowym drogi powiatowej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci w pasie drogowym po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi; przebieg sieci winien zapewnić dogodne warunki jej budowy, a także eksploatację z dogodnym dostępem w ciągu roku,
 - e) przewiduje się budowę tranzytowych i rozdzielczych sieci kanalizacyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi (przepompownie ścieków), na terenach nie wskazanych w planie, bez potrzeby jego zmiany, z wyłączeniem stacji zlewnych ścieków; zbiorowe urządzenia kanalizacyjne nie powinny być lokalizowane bliżej niż 50 m od terenów zabudowy mieszkaniowej, zabudowy zagrodowej, zieleni i usług oraz należy je wyposażać w urządzenia przechwytyjące emisje nieprzyjemnych zapachów,
 - f) wyklucza się sytuowanie bezodpływowych zbiorników wybieralnych na terenach planowanej zabudowy na obszarze objętym planem objętej systemem zbiorczej kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się sytuowanie zbiornika wybieralnego na działce jeśli nieruchomość zostanie objęta zbiorczym systemem kanalizacji dłuższym niż 3 lata od uchwalenia planu;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) wody opadowe i roztopowe odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej; dopuszcza się w okresie przejściowym odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków na tereny nieutwardzone lub do dołów chłonnych w obrębie działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się retencjonowanie czystych wód opadowych na terenach objętych planem oraz wykorzystanie ich do nawadniania terenów zieleni urządzonej,
 - b) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w tym z powierzchni narażonych na substancje ropopochodne jak parkingi wymagają wstępnego podczyszczenia przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) docelowymi odbiornikami tych wód mogą być, oprócz kanalizacji komunalnej, także rzeka Swornica i Jemielnica i ich dopływy, studnie i rowy chłonne pod warunkiem zastosowania na wylotach kanalizacji deszczowej odpowiednich urządzeń oczyszczających (odstojników szlamów i piasku, separatorów olejów) oraz pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi,
 - d) dopuszcza się odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z dachów, dróg wewnętrznych oraz z parkingów o powierzchni nie przekraczającej 0,10 ha na terenach usług i zabudowy produkcyjno – magazynowej do wód i gruntu na własnym terenie nieutwardzonym, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) przewiduje się z indywidualnych źródeł energii stosujących paliwa ekologiczne z preferencją wykorzystania istniejącej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się zastosowanie wysokosprawnych urządzeń na paliwo stałe,
 - c) dopuszcza się zbiorniki stacjonarne gazowe lub olejowe, które należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) elektroenergetycznej:
- a) adaptuje się sieć energetyczną wysokiego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe; dopuszcza się jej modernizację i przebudowę,

- b) sieć napowietrzną na odcinkach kolidujących z planowaną nową zabudową i zagospodarowaniem terenu przebudowywać sukcesywnie na podziemną; nowe trasy przebiegu sieci prowadzić równolegle do granic nieruchomości; wyklucza się przebieg skośny przez działkę, jeśli warunki pozwalają na inny przebieg,
 - c) dopuszczalna budowa nowych stacji transformatorowych na terenach planowanej nowej zabudowy jako obiektu towarzyszącego na terenach: **P, B, S, U, KP i UM**;
- 6) zaopatrzenie w gaz:
- a) dopuszcza się przebudowę i remonty istniejącego gazociągu wysokoprężnego (o nominalnym ciśnieniu 6,3 MPa i przekroju DN200) relacji Kluczbork – Opole,
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej niskoprężnej w dostosowaniu do potrzeb, zgodnie ze sporządzoną koncepcją gazyfikacji gminy i przepisami odrębnymi – bez potrzeby zmiany planu;
- 7) telekomunikacyjnej:
- a) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie łączności publicznej, w tym sieci szerokopasmowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych jak i nowych technologiach, w tym budowę, rozbudowę infrastruktury światłowodowej,
 - c) utrzymuje się istniejące przebiegi kabli łączności dalekosiężnej, dopuszcza się ich modernizację i wymianę, a także prowadzenie nowych linii kablowych,
 - d) dopuszcza się rozbudowę istniejącej sieci abonenckiej na terenach planowanego zainwestowania, a także instalacje ogólnie dostępnych kabin telefonicznych,
 - e) w przypadku realizacji telekomunikacyjnych urządzeń wieżowych i kontenerowych należy unikać ekspozycji ich w krajobrazie wsi poprzez odpowiednią lokalizację, ograniczenie gabarytów zwłaszcza wysokościowych, wspólne inwestowanie i użytkowanie obiektów wieżowych poprzez różnych operatorów oraz maskowanie zielenią lub w inny sposób;
- 8) usuwanie odpadów:
- a) bytowych i komunalnych w kontenerach i zorganizowany system wywozu na składowisko odpadów komunalnych obsługujących gminę,
 - b) wykorzystanie odpadów w postaci mas ziemnych z wykopów budowlanych do kształtowania powierzchni terenów inwestycji oraz przeznaczania nadwyżek tych gruntów do rekultywacji terenów zdegradowanych na terenie gminy,
 - c) prowadzić działania w celu minimalizowania ilości wytwarzanych odpadów, gromadzić w sposób selektywny wynikający z ich składu fizykochemicznego i bezpieczny dla środowiska,
 - d) przemysłowych i niebezpiecznych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i kształtowania zabudowy.

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 31.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1MN**; **2MN**; ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi podstawowe;
- 3) uzupełniające - obiekty towarzyszące, altany ogrodowe, zadaszenia i wiaty, zieleń towarzysząca, mała architektura, obiekty i urządzenia techniczne.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem;

- 2) na działkach niezabudowanych dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza oraz usługi realizowane w formie obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego lub wbudowane prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% łącznej powierzchni budynku mieszkalnego;
- 3) podział na działki budowlane – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszczalne łączenie dwóch sąsiadujących ze sobą działek;
- 4) linia zabudowy:
 - a) na działkach gdzie plan określa usytuowanie budynku mieszkalnego na działce należy je sytuować zgodnie z planem,
 - b) dla budynków pozostałych – nieprzekraczalna, określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit. a,
 - c) w przypadku rozbudowy budynku mieszkalnego należy zachować istniejącą linię zabudowy od frontu działki; od pozostałych granic należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami przepisu szczególnego; w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : nie większy niż 30%; w przypadku lokalizowania usług do 45%;
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: nie mniej niż 55%, w przypadku lokalizowania na działce usług nie mniejszy niż 40%;
- 7) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60 m – nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80 m, zalecana 1,40 m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy na działkach przylegających do działki zabudowanej; w przypadku różnych wysokości dopuszcza się wybór wysokości pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej przy tej samej ulicy nie większa niż 4,30 m,
 - b) usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze,
 - c) gospodarczych, garażowych jedna kondygnacja nadziemna o wysokości mniejszej niż budynku mieszkalnego;
- 2) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, określone w ust. 2 pkt 4, nie może jednak przekraczać 12,0 m;
- 3) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych - dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, dopuszczalne elementy wzbogacające geometrię dachu, takich jak: świetliki, lukarny, naczółki a także okna doświetlające poddasze; zaleca się jednolity sposób doświetlenia poddasza w ciągach zabudowy przy tej samej ulicy; zakaz dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych 36 - 45°, pokrycie dachówką lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – dwuspadowe, dopuszczalne jednospadowe lub płaskie;
- 4) układ kalenicy dachów:

- a) budynku mieszkalnego – jak w pierwszym budynku dla którego wydano pozwolenie na budowę przy danej ulicy równoległe lub prostopadle do dłuższych granic działki; w kolejnych budynkach mieszkalnych realizowanych przy tej samej ulicy obowiązuje usytuowanie jednej z kalenic takie jak w pierwszym budynku,
 - b) usługowego równoległy do frontu działki,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych szczytowy do frontu działki;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, wiat i garaży w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki; w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 25%.

§ 32.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **3MN**; **4MN**; **5MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) dopuszczalne - usługi podstawowe;
 - 3) uzupełniające - obiekty towarzyszące, altany ogrodowe, zadaszenia i wiaty, urządzenia towarzyszące, zieleń, mała architektura.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 1) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem;
 - 2) na działkach niezabudowanych dopuszczalna zabudowa:
 - a) mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa,
 - b) mieszkaniowa z usługami,
 - c) usługowa;
 - 3) usługi mogą być realizowane jako samodzielny obiekt na działce, przybudowany do budynku mieszkalnego lub jako wbudowane prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmując nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego;
 - 4) podział na działki budowlane- tam gdzie plan określa zgodnie z rysunkiem planu; dopuszczalne łączenie dwóch sąsiadujących ze sobą działek; pozostałych nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) linia zabudowy:
 - a) na działkach gdzie plan określa usytuowanie budynku mieszkalnego na działce należy je usytuować zgodnie z planem,
 - b) dla budynków pozostałych – nieprzekraczalna, określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit. a,
 - c) w przypadku rozbudowy budynku mieszkalnego należy zachować istniejącą linię zabudowy od frontu działki; od pozostałych granic należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych;
 - 6) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garaży w odległości od 1,5 do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki; w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych;
 - 7) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchni zabudowy – do 45%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 35%;
 - 8) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki miejsc postojowych dla pojazdów w ilości nie mniej niż 2;

- 9) dopuszcza się budowę na działce nie więcej niż dwóch budynków towarzyszących;
- 10) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60 m – nie mniejsza niż 20%, wysokość ogrodzenia działki – nie większa niż 1,80 m, zalecana – 1,40 m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

1) budynek mieszkalny, mieszkalno - usługowy, usługowy:

- a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,80 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,
- b) geometria dachów - dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 38 - 45°; sytuowany kalenicą jak na budynkach zlokalizowanych na działce sąsiedniej; pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko podobnej,
- c) szerokość elewacji frontowej budynków od 10 do 18 m,

2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe):

- a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 3,50 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu; forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
- b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący,
- c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej; w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
- d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku; dopuszczalny płaski.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 25%.

§ 33.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **6MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi podstawowe;
- 3) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleń, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) podział na działki budowlane – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszczalne łączenie dwóch sąsiadujących ze sobą działek;
- 2) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy:
- a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
- b) mieszkaniowej z usługami,
- c) usługowej;
- 3) usługi mogą być realizowane w formie samodzielnego obiektu wolnostojącego na działce lub przybudowanego do budynku mieszkalnego lub w lokalu użytkowym właściciela zajmując nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego;
- 4) linia zabudowy:
- a) na działkach gdzie plan określa usytuowanie budynku mieszkalnego na działce należy je sytuować zgodnie z rysunkiem planu; na pozostałych działkach linia zabudowy jak wskazano na rysunku planu,
- b) dla budynków pozostałych – nieprzekraczalna, określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit. a;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie większy niż 35%;

- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: nie mniej niż 55%, w przypadku lokalizowania na działce usług nie mniejszy niż 45%;
- 7) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60 m, nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki – nie większa niż 1,80 m, zalecana – 1,40 m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

- 1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy, usługowy;
 - a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,80 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,
 - b) geometria dachów dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 38 - 45°,
 - c) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego: w pierwszym budynku dla którego wydano pozwolenie na budowę przy danej ulicy równoległe lub prostopadłe do dłuższych granic działki; w kolejnych budynkach mieszkalnych realizowanych przy tej samej ulicy obowiązuje usytuowanie jednej z kalenic takiej jak w pierwszym budynku,
 - d) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust. 2 pkt 4, nie może jednak przekraczać 16 m;
- 2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe):
 - a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący z zachowaniem warunków w ust. 2 pkt 4b,
 - c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,
 - d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku; dopuszczalny dach płaski.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

§ 34.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **7MN; 8MN; 9MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi podstawowe;
- 3) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleń, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne;
- 2) na działkach niezabudowanych możliwość lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych pod warunkiem zachowania wskaźników zagospodarowania działki budowlanej określonych w pkt 3;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 35%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 55%;
- 4) linie zabudowy;
 - a) na działkach, na których usytuowanie budynku mieszkalnego określa rysunek planu zgodnie z rysunkiem planu; na pozostałych działkach obowiązująca lub nieprzekraczalna jak wskazana na rysunku planu,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażowych lokalizowanych jako wolnostojące – nieprzekraczalna określona tylną ścianą budynków, o których mowa w lit. a.

5) dopuszcza się usługi w formie:

- a) obiektu wolnostojącego samodzielnego lub z budynkiem mieszkalnym na działce,
 - b) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego lub towarzyszącego,
 - c) prowadzonej przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego;
- 6) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60 m nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki – nie większa niż 1,80 m, zalecana – 1,40 m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy, usługowy:

- a) wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy na działkach przylegających do działki zabudowanej; w przypadku różnej wysokości dopuszcza się wybór wysokości budynku wyższego lub pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej na tej samej ulicy – nie większa niż 4,30 m,
- b) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust. 2 pkt 4, nie może jednak przekraczać 16 m,
- c) geometria dachów dach stromy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 25 - 45°; sytuowany kalenicą jak na budynkach istniejących na działce lub działce sąsiedniej; pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko – podobnej;

2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe):

- a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 3,50 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu; wysokość budynków towarzyszących nie może być wyższa niż budynków mieszkalnych,
- b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący,
- c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,
- d) geometria dachów -dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku; dopuszczalny dach płaski.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 25%.

§ 35.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **10MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleń, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (szeregowa, bliźniacza i wolnostojąca) oraz towarzysząca może podlegać przebudowie i rozbudowie ;dopuszcza się usługi podstawowe wyłącznie lokalizowane w lokalu mieszkalnym inwestora;
- 2) możliwość lokalizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych pod warunkiem zachowania wskaźników zagospodarowania działki budowlanej określonych w pkt 3;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 45%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna działki nie mniej niż 50%;
- 4) linie zabudowy – od granic działki należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych;

- 5) usługi dopuszczalne jedynie w formie lokalu zajmującego nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub segmentu w zabudowie szeregowej;
- 6) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60 m – nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki – nie większa niż 1,80 m, zalecana – 1,20 m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

- 1) budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 2) budynki mieszkalne - szeregowe jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem dla celów użytkowych i wbudowanym pomieszczeniem garażowym;
- 3) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego w nawiązaniu do budynków istniejących na działkach; w przypadku różnego układu należy przyjąć korzystniejszy pod względem możliwości doświetlenia pomieszczeń mieszkalnych;
- 4) budynki garażowy – wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego; dopuszczalny wolnostojący lub przybudowany do budynku na działce sąsiedniej; w przypadku dobudowy należy zachować wysokość i formę dachu budynku istniejącego.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

§ 36.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **11MN; 12MN; 13MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi podstawowe;
- 3) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, altany ogrodowe, zadaszenia i wiaty, zieleń, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne;
- 2) na działkach niezabudowanych możliwość lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych pod warunkiem zachowania wskaźników zagospodarowania działki budowlanej określonych w pkt 3;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 40%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 55%;
- 4) linie zabudowy;
 - a) na działkach na których usytuowanie budynku mieszkalnego określa rysunek planu zgodnie z rysunkiem planu; na pozostałych działkach obowiązująca lub nieprzekraczalna jak wskazana na rysunku planu,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażowych lokalizowane jako wolnostojące – nieprzekraczalna określona tylną ścianą budynków, o których mowa w lit. a;
- 5) dopuszcza się usługi w formie:
 - a) obiektu wolnostojącego samodzielnego lub z budynkiem mieszkalnym na działce,
 - b) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego lub innego budynku,
 - c) prowadzonej przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego;
- 6) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki w ilości nie mniejszej niż 2;

7) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60 m nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80 m, zalecana – 1,40 m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy, usługowy;

a) wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy na działkach przylegających do działki zabudowanej; w przypadku różnej wysokości dopuszcza się wybór wysokości budynku wyższego lub pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej na tej samej ulicy – nie większa niż 4,30 m,

b) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust. 2 pkt 4, nie może jednak przekraczać 16 m,

c) geometria dachów – stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 25 - 45°; sytuowany kalenicą jak na budynkach istniejących na działce lub działce sąsiedniej; w przypadku różnego układu należy przyjąć korzystniejszy pod względem doświetlenia pomieszczeń mieszkalnych; pokryty dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej,

d) z uwagi na narażenie zabudowy na podtopienia zawłaszcza na terenie 12MN nową zabudowę należy realizować bez podziemnego podpiwniczenia;

2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe):

a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 3,50 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu; wysokość budynków towarzyszących nie może być wyższa niż budynków mieszkalnych,

b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący; forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,

c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej; w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,

d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia budynku mieszkalnego ; dopuszczalny dach płaski; w przypadku dobudowy wysokość budynku, formę dachu należy dostosować do budynku istniejącego.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

§ 37.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **14MN; 15MN; 16MN; 17MN; 18MN** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne – usługi podstawowe;

3) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące, altany ogrodowe, zadaszenia i wiaty, zieleń, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne;

2) na działkach niezabudowanych możliwość lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych pod warunkiem zachowania wskaźników zagospodarowania działki budowlanej określonych w pkt 3;

3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 35%,

- b) powierzchnia biologicznie czynna min. 55%;
- 4) linie zabudowy:
- a) na działkach na których usytuowanie budynku mieszkalnego określa rysunek planu zgodnie z rysunkiem planu; na pozostałych działkach obowiązująca lub nieprzekraczalna jak wskazana na rysunku planu,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażowych – nieprzekraczalna określona tylną ścianą budynków, o których mowa w lit. a;
- 5) dopuszcza się usługi w formie:
- a) obiektu wolnostojącego samodzielnego lub z budynkiem mieszkalnym na działce,
 - b) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego lub towarzyszącego,
 - c) prowadzonej przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego;
- 6) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki w ilości nie mniejszej niż 3;
- 7) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60 m nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80 m, zalecana – 1,40 m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy, usługowy:

- a) wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy na działkach przylegających do działki zabudowanej; w przypadku różnej wysokości dopuszcza się wybór wysokości budynku wyższego lub pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej na tej samej ulicy nie większa niż 4,30 m,
- b) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust. 2 pkt 4, nie może jednak przekraczać 16 m,
- c) geometria dachów – dach stromy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 25 - 45°; sytuowany kalenicą jak na budynkach istniejących na działce lub działce sąsiedniej; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówko – podobnej;

2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe):

- a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 3,50 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu; wysokość budynków towarzyszących nie może być wyższa niż budynków mieszkalnych,
- b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący,
- c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,
- d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego; w przypadku dobudowy należy zachować wysokość i formę dachu do budynku istniejącego; dopuszczalny dach płaski.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

§ 38.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **19MN; 20MN; 21MN; 22MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi podstawowe;
- 3) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleń, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne;
- 2) na działkach niezabudowanych możliwość lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych pod warunkiem zachowania wskaźników zagospodarowania działki budowlanej określonych w pkt 3;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 40%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna min. 50%;
- 4) linie zabudowy:
 - a) obowiązująca na terenie 19MN jak określono na rysunku planu; na pozostałych terenach nieprzekraczalna w odległości 8,0 m od krawędzi jezdni dróg KDL i KDZ,
 - b) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych;
- 5) usługi mogą być lokalizowane w formie:
 - a) obiektu wolnostojącego samodzielnego lub z budynkiem mieszkalnym na działce,
 - b) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego lub towarzyszącego,
 - c) prowadzonej przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego;
- 6) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki w ilości nie mniejszej niż 2;
- 7) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60 m nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80 m, zalecana – 1,40 m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

- 1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy, usługowy:
 - a) wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy na działkach przylegających do działki zabudowanej; w przypadku różnej wysokości dopuszcza się wybór wysokości budynku wyższego lub pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej na tej samej ulicy nie większa niż 4,30 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust. 2 pkt 4, nie więcej jednak niż 25 m,
 - c) geometria dachów :stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 25 - 45°; pokryty dachówką lub materiałem o fakturze dachówko-podobnej,
 - d) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego jak na budynkach istniejących na działce lub działce sąsiedniej; w przypadku różnego układu należy wybrać korzystniejszy pod względem doświetlenia pomieszczeń mieszkalnych,
 - e) ze względu na narażenie zabudowy na podtopienia zwłaszcza na terenie 19MN nową zabudowę należy realizować bez podziemnego podpiwniczenia;
- 2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe):
 - a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 3,50 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu; wysokość budynków towarzyszących nie może być wyższa niż budynków mieszkalnych,
 - b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący,

- c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,
 - d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku; dopuszczalny dach płaski.
4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

§ 39.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **23MN; 24MN, 25MN; 26MN; 27MN; 28MN; 29MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi podstawowe;
- 3) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne;
 - 2) na działkach niezabudowanych możliwość lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych pod warunkiem zachowania wskaźników zagospodarowania działki budowlanej określonych w pkt 4;
 - 3) dopuszcza się podział nieruchomości inny niż wskazany na rysunku planu pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz zachowania powierzchni wydzielonych nowych nieruchomości jak określono w rozdz. 9 § 22;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 45%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna min. 50%;
 - 5) linie zabudowy:
 - a) obowiązująca lub nieprzekraczalna jak wskazana na rysunku planu,
 - b) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych;
 - 6) usługi mogą być lokalizowane w formie:
 - a) obiektu wolnostojącego samodzielnego lub z budynkiem mieszkalnym na działce,
 - b) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego,
 - c) prowadzonej przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego;
 - 7) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki w ilości nie mniejszej niż 2;
 - 8) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60 m nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80 m, zalecana – 1,40 m.
- #### 3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;
- 1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy, usługowy:
 - a) liczba kondygnacji – do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe; poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,50 – 1,30 m od powierzchni terenu,

- b) wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy na działkach przylegających do działki zabudowanej; w przypadku różnej wysokości dopuszcza się wybór wysokości budynku wyższego lub pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej na tej samej ulicy nie większa niż 4,30 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust. 2 pkt 4, nie może jednak przekraczać 16 m,
 - d) geometria dachów – dach stromy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 25 - 45°,
 - e) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego jak na budynkach istniejących na działce lub działce sąsiedniej,
 - f) sposób doświetlenia poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, oknami połaciowymi pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko-podobnej;
- 2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe):
- a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 3,50 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu; wysokość budynków towarzyszących nie może być wyższa niż budynków mieszkalnych,
 - b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący,
 - c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,
 - d) geometria dachów dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego; w przypadku dobudowy należy zachować wysokość i formę dachu budynku istniejącego; dopuszczalny dach płaski.
4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25 %.

§ 40.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **30MN; 31MN, 32MN; 33MN; 34MN; 35MN; 36MN; 37MN**; ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi podstawowe;
- 3) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, altany ogrodowe, zadaszenia i wiaty, zieleń, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne;
- 2) na działkach niezabudowanych możliwość lokalizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych pod warunkiem zachowania wskaźników zagospodarowania działki budowlanej określonych w pkt 3;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 35%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna min. 55%;
- 4) linie zabudowy;
 - a) obowiązująca lub nieprzekraczalna jak wskazana na rysunku planu,
 - b) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych,
- 5) usługi mogą być lokalizowane w formie:
 - a) obiektu wolnostojącego samodzielnego lub z budynkiem mieszkalnym na działce,

- b) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego lub towarzyszącego,
 - c) prowadzonej przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego;
- 6) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki w ilości nie mniejszej niż 2;
- 7) dopuszcza się budowę na działce jednego budynku towarzyszącego: gospodarczego, gospodarczo – garażowego lub garażowego; zaleca się stosowanie pomieszczeń gospodarczych i garaży jako obiektów wbudowanych w budynek mieszkalny;
- 8) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60 m nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80 m, zalecana – 1,20 m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy, usługowy:

- a) liczba kondygnacji do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe; poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,50 – 1,30 m od powierzchni terenu,
- b) wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy na działkach przylegających do działki zabudowanej; w przypadku różnej wysokości dopuszcza się wybór wysokości budynku wyższego lub pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej na tej samej ulicy nie większa niż 4,30 m,
- c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust. 2 pkt 4, nie może jednak przekraczać 16 m,
- d) geometria dachów – stromy, dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 25 - 45°,
- e) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego: w pierwszym budynku dla którego wydano pozwolenie na budowę przy danej ulicy równolegle lub prostopadle do dłuższych granic działki; w kolejnych budynkach mieszkalnych realizowanych przy tej samej ulicy obowiązuje usytuowanie jednej z kalenic takie jak w pierwszym budynku,
- f) sposób doświetlenia poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, oknami połaciowymi pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko podobnej ; zaleca się jednolitą formę dachu, sposób doświetlenia poddasza oraz kolor materiału pokrycia dachu w ciągach zabudowy przy tej samej ulicy;

2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe):

- a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 3,50 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu; wysokość budynków towarzyszących nie może być wyższa niż budynków mieszkalnych,
- b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący,
- c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,
- d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku; dopuszczalny dach płaski.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

§ 41.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **38MN; 39MN**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi podstawowe;
- 3) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, zieleń, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu; dopuszczalne łączenie dwóch sąsiadujących ze sobą działek;
- 2) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) mieszkaniowej z wbudowanymi usługami nie zajmującymi więcej niż 30% powierzchni użytkowej w budynku;
- 4) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca lub nieprzekraczalna dla budynku mieszkalnego jak wskazana na rysunku planu,
 - b) nieprzekraczalna dla pozostałych obiektów budowlanych określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit. a;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż 30%;
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniej niż 70%;
- 7) dopuszcza się budowę jednego budynku towarzyszącego: budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego; wskazana lokalizacja garażu jako obiektu wbudowanego w budynek mieszkalny;
- 8) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, według ustaleń § 21;
- 9) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60 m nie mniejsza niż 30 %, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,60 m, zalecana – 1,20 m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

- 1) budynek mieszkalny:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,80 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,
 - b) geometria dachów - dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 38 - 45°; doświetlenie poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, oknami połaciowymi; zaleca się jednolity sposób doświetlenia poddasza w ciągu ulicy,
 - c) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego: w pierwszym budynku dla którego wydano pozwolenie na budowę przy ulicy na terenie 38MN lub 39MN równolegle lub prostopadle do dłuższych granic działki; w kolejnych budynkach mieszkalnych realizowanych przy tej samej ulicy obowiązuje usytuowanie jednej z kalenic takie jak w pierwszym budynku,
 - d) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko podobnej,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust. 2 pkt 4, nie może jednak przekraczać 14 m;
- 2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe):
 - a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący z zachowaniem warunków w ust. 2 pkt 4b; dopuszcza się sytuowanie budynków przylegających do siebie bezpośrednio przy granicy działki pod warunkiem dostosowania przylegających do siebie budynków w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
 - c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,
 - d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku; dopuszczalny dach płaski.
4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

§ 42.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **40MN; 41MN; 42MN; 43MN; 44MN; 45MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi podstawowe;
- 3) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące, altany ogrodowe, zadaszenia i wiaty, zieleń, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie, i zmianie sposobu użytkowania na przeznaczenie dopuszczalne;
- 2) podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu; dopuszczalne łączenie dwóch sąsiadujących ze sobą działek;
- 3) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) mieszkaniowej z usługami,
 - c) usługowej;
- 4) usługi mogą być realizowane w formie:
 - a) samodzielnego obiektu wolnostojącego na działce,
 - b) przybudowanego do budynku mieszkalnego,
 - c) w lokalu użytkowym właściciela zajmując nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego;
- 5) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca dla budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego i usługowego jak wskazana na rysunku planu,
 - b) nieprzekraczalna dla pozostałych obiektów budowlanych określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit. a;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : nie większy niż 35%;
- 7) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: nie mniej niż 60%, w przypadku lokalizowania na działce usług nie mniejszy niż 50%;
- 8) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, według ustaleń § 21;
- 9) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60 m nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80 m; zalecana 1,40 m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

- 1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy, usługowy:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,80 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,
 - b) geometria dachów - dach stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 25 - 45° z wyłączeniem dla takich elementów jak: wykusze, wiatrołapy, przekrycia tarasów i werandy; pokryty dachówką lub materiałem o fakturze dachówko podobnej; dopuszcza się stosowanie elementów wzbogacających geometrię dachu, takich jak: świetliki i lukarny,
 - c) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego: w pierwszym budynku dla którego wydano pozwolenie na budowę przy danej ulicy równolegle lub prostopadle do dłuższych granic działki; w kolejnych budynkach realizowanych przy tej samej ulicy obowiązuje usytuowanie jednej z kalenic takie jak w pierwszym budynku,

- d) doświetlenie poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, oknami połaciowymi; zaleca się jednolity sposób doświetlenia poddasza w ciągach zabudowy przy tej samej ulicy,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust. 2 pkt 5, nie może jednak przekraczać 14 m; w przypadku połączonych budynków mieszkalnych i usługowych nie większa niż 18 m;
- 2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe):
- a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący,
 - c) dopuszcza się usytuowanie budynku przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,
 - d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku; dopuszczalny dach płaski.
4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

§ 43.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **46MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi podstawowe /
- 3) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, altany ogrodowe, zadaszenia i wiaty, zieleń, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie dopuszczalna jest realizacja zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej z podziałem na działki budowlane jak wskazano na rysunku planu,
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami z możliwością łączenia działek lub bez dokonywania podziału,
 - c) usługowej bez dokonywania podziału;
- 2) usługi mogą być realizowane w formie:
 - a) samodzielnego obiektu wolnostojącego na działce,
 - b) przybudowanego do budynku mieszkalnego,
 - c) w lokalu użytkowym właściciela zajmując nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego;
- 4) linia zabudowy:
 - a) jak wskazana na rysunku planu,
 - b) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami przepisu szczególnego;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż 55%;
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: nie mniej niż 40%, w przypadku lokalizowania na działce usług nie mniejszy niż 30%;
- 7) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, według ustaleń § 21;
- 8) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60 m nie mniejsza niż 20%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80 m, zalecana 1,40 m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

- 1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy, usługowy:

- a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,80 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,
 - b) geometria dachów - dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 35 - 45°; doświetlenie poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, świetlikami, oknami połaciowymi; zaleca się jednolity sposób doświetlenia poddasza mieszkalnego w budynkach realizowanych w zespole zabudowy terenu,
 - c) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego równoległe do frontu działki; dopuszcza się układ prostopadły jeśli wynika to z potrzeby uzyskania lepszego doświetlenia pomieszczeń mieszkalnych i zagospodarowania części rekreacyjnej działki,
 - d) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej; wszystkie w jednakowym kolorze w realizowanym zespole zabudowy terenu,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust. 2 pkt 4, nie może jednak przekraczać 16 m; w przypadku połączonych budynków mieszkalnych i usługowych nie większa niż 36 m;
- 2) budynki towarzyszące (gospodarcze, pomocnicze, garażowe):
- a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący z zachowaniem warunków w ust. 2 pkt 4b,
 - c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,
 - d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku ; dopuszczalny dach płaski;
4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

§ 44.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **47MN**; **48MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) dopuszczalne – usługi podstawowe;
 - 3) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, altany ogrodowe, zadaszenia i wiaty, zieleń, mała architektura.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) podział na działki budowlane – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) na terenie dopuszczalna jest realizacja zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
 - 3) usługi mogą być realizowane w formie:
 - a) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego,
 - b) w lokalu użytkowym właściciela zajmując nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego;
 - 4) linia zabudowy:
 - a) obowiązuje usytuowanie budynku mieszkalnego jak wskazano na rysunku planu,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych nieprzekraczalna określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit. a; wskazanie lokalizowanie garaży jako wbudowanych w budynek mieszkalny;
 - 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż 35%;
 - 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: nie mniej niż 60%, w przypadku lokalizowania na działce usług nie mniejszy niż 45%;

7) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60 m nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80 m, zalecana 1,20 m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy, usługowy:

- a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,80 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,
- b) geometria dachów – stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 25 - 45°; z włączeniem dla takich elementów jak: wykusze, wiatrołapy, przekrycia tarasów i werandy; pokryty dachówką lub materiałem o fakturze dachówko podobnej,
- c) doświetlenie poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, oknami połaciowymi; zaleca się jednolity sposób doświetlenia poddasza w ciągu ulicy,
- d) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego: w pierwszym budynku dla którego wydano pozwolenie na budowę przy danej ulicy - równolegle lub prostopadłe do dłuższych granic działki; w kolejnych budynkach realizowanych przy tej samej ulicy obowiązuje usytuowanie jednej z kalenic takie jak w pierwszym budynku,
- e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust. 2 pkt 4, nie może jednak przekraczać 18 m,

2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe):

- a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna; w przypadku dobudowy do takiego budynku należy zachować wysokość budynku istniejącego,
- b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący,
- c) dopuszcza się usytuowanie budynku przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,
- d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku; dopuszczalny dach płaski.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

§ 45.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **49MN; 50MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi podstawowe;
- 3) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleni i mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie, wymianie i zmianie sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
- 2) podział nieruchomości – na terenie gdzie plan wskazuje podział nieruchomości na działki należy dokonać zgodnie z rysunkiem planu; na pozostałych terenach zgodnie z warunkami określonymi w § 22;
- 3) podział terenu 50MN na działki budowlane i realizacja zabudowy może być dokonana wyłącznie po uzyskaniu stanowiska właściwego konserwatora zabytków w sprawie stanowiska archeologicznego nr 9 którego lokalizacje wskazano na rysunku planu;
- 4) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - c) usługowej;

5) usługi mogą być realizowane w formie:

- a) samodzielnego obiektu wolnostojącego na działce,
- b) przybudowanego do budynku mieszkalnego,
- c) w lokalu użytkowym właściciela zajmując nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego;

6) linia zabudowy:

- a) nieprzekraczalna dla budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego i usługowego realizowanego na terenie 49MN; na terenie 50MN usytuowanie budynków mieszkalnych jak wskazano na rysunku planu; tam gdzie plan nie określa budynki należy sytuować zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno - budowlanymi,
- b) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązującymi przepisami jak wyżej;

7) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż 45%;

8) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniej niż 50%, w przypadku lokalizowania na działce usług nie mniejszy niż 35%;

9) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, według ustaleń § 21 i bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;

10) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60 m nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80 m, zalecana – 1,40 m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy, usługowy:

- a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,80 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,
- b) geometria dachów - dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 35 - 45°; doświetlenie poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, świetlikami, oknami połaciowymi; pokryty dachówką ceramiczna lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej,
- c) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego równolegle lub prostopadle jak na budynku mieszkalnym na działce sąsiedniej zabudowanej; w przypadku różnego usytuowania należy wybrać układ korzystniejszy dla oświetlenia pomieszczeń mieszkalnych w budynku,
- d) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust. 2 pkt 4, nie może jednak przekraczać 18 m; w przypadku połączonych budynków mieszkalnych i usługowych nie większa niż 36 m;

2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe):

- a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna,
- b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący z zachowaniem warunków w ust. 2 pkt 4b; dopuszcza się sytuowanie budynku przylegających do siebie bezpośrednio przy granicy działki pod warunkiem dostosowania do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
- c) dopuszcza się usytuowanie budynku przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej z zachowaniem wysokości budynku istniejącego,
- d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku; dopuszczalny dach płaski.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

§ 46.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **51MN**; **52MN**; **53MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi podstawowe;
- 3) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące, altany ogrodowe, zadaszenia i wiaty, mała architektura, zieleń.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne;
- 2) dopuszczalne wydzielanie nowych nieruchomości przy zachowaniu warunków określonych w paragraf. 22
- 3) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - c) usługowej;
- 4) usługi mogą być realizowane w formie:
 - a) samodzielnego obiektu wolnostojącego na działce,
 - b) przybudowanego do budynku mieszkalnego,
 - c) w lokalu użytkowym właściciela zajmując nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego;
- 5) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca dla budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego jak wskazana na rysunku planu,
 - b) nieprzekraczalna dla budynku usługowego i pozostałych obiektów budowlanych określona linią zabudowy obowiązującej,
 - c) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych; w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż 45%;
- 7) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: nie mniej niż 45%, w przypadku lokalizowania na działce usług nie mniejszy niż 40%;
- 8) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, według ustaleń § 21;
- 9) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60 m nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80 m, zalecana 1,40 m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego;

- 1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy, usługowy:
 - a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,80 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,
 - b) geometria dachów – stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 25 - 45°; doświetlenie poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, oknami połaciowymi; pokryty dachówką lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej,
 - c) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego równoległe lub prostopadłe jak budynku na działkach sąsiednich ; w przypadku różnych układów należy wybrać układ pozwalający na korzystniejsze doświetlenie pomieszczeń mieszkalnych w budynku,

d) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust. 2 pkt 4, nie może jednak przekraczać 16 m; w przypadku połączonych budynków mieszkalnych i usługowych nie większa niż 25 m;

2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe):

- a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna,
- b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący z zachowaniem warunków w ust. 2 pkt 5,
- c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej o wysokości budynku istniejącego,
- d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku; dopuszczalny dach płaski.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

§ 47.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **54MN**; **55MN**; **56MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi podstawowe;
- 3) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, altany ogrodowe, zadaszzenia i wiaty, zieleń, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) podział na działki budowlane – zgodnie z rysunkiem planu tam gdzie określa; dopuszczalne łączenie dwóch sąsiadujących ze sobą działek;
- 2) na terenie dopuszczalna realizacja zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - c) usługowej;
- 3) usługi mogą być realizowane w formie:
 - a) samodzielnego obiektu wolnostojącego na działce,
 - b) przybudowanego do budynku mieszkalnego,
 - c) w lokalu użytkowym właściciela zajmując nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego;
- 4) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca dla budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego jak wskazana na rysunku planu,
 - b) nieprzekraczalna dla budynku usługowego i pozostałych obiektów budowlanych określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit. a,
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż 40%;
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: nie mniej niż 55%, w przypadku lokalizowania na działce usług – nie mniejszy niż 45%;
- 7) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, nie mniej jednak niż 2 m-ca;
- 8) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80 m, zalecana 1,40 m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

- 1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy, usługowy:

- a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,8 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu; budynki mieszkalne należy realizować bez podpiwniczenia podziemnego,
 - b) geometria dachów – stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 25 - 45°,
 - c) sposób doświetlenia poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, świetlikami, oknami połaciowymi,
 - d) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego równoległe do frontu działki na terenie 54MN; dopuszcza się układ prostopadły jeśli wynika z potrzeby uzyskania lepszego doświetlenia i zagospodarowania części rekreacyjnej działki; prostopadle lub równoległe na terenie 55MN,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust. 2 pkt 4, nie może jednak przekraczać 18 m; w przypadku połączonych budynków mieszkalnych i usługowych nie większa niż 36 m;
- 2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe):
- a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący,
 - c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej z dostosowaniem do wysokości budynku istniejącego jego kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
 - d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku; dopuszczalny dach płaski.
4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 20%.

Rozdział 2

Tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej

§ 48.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **1UM** i ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowo – mieszkaniowa;
 - 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie zieleni, miejsca postojowe, mała architektura.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:
- 1) na terenie dopuszcza się budowę obiektów usługowych i usługowo - mieszkalnych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, z wykluczeniem:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) baz budowlanych i transportowych dla więcej niż 50 samochodów osobowych i 25 ciężarowych,
 - c) obiektów wymagających obsługi transportem ciężkim o masie powyżej 3,5 tony,
 - d) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m;
 - 2) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania warunków określonych w § 22 ust. 4 pkt 1f;
 - 3) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wydzielonych pomieszczeń mieszkalnych dla potrzeb właściciela; nie dopuszcza się podziału terenu lub wydzielenia nieruchomości wyłącznie pod budynek mieszkalny;
 - 4) dopuszcza się dokonanie scalenia i wtórnego podziału terenu na działki budowlane pod planowane zamierzenia inwestycyjne o powierzchni nie mniejszej niż 0,19 ha, przy zapewnieniu:
 - a) dostępu do drogi oznaczonej symbolem lub 2KDD,
 - b) frontu działki o szerokości min. 25 m;

- 5) linia zabudowy: nieprzekraczalna jak wskazana na rysunku planu; od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie normuje się;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 20% powierzchni działki;
- 8) liczba kondygnacji:
 - a) samodzielnego obiektu usługowego jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) obiektu usługowego z zabudowa mieszkaniową – do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym III kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe (mieszkalne),
 - c) budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe ; w przypadku wykorzystania pomieszczeń budynku na cele biurowo - administracyjne lub socjalne dopuszcza się III kondygnację jako poddasze użytkowe;
- 9) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,5 – 1,0 m od powierzchni terenu, z wyjątkiem przypadków gdy ze względów technologicznych wymagany jest inny poziom podłogi;
- 10) szerokość elewacji frontowej budynków powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w pkt 5;
- 11) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kącie nachylenia 30° - 45°; usługowych, usługowo - mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25° - 45°, pokryte dachówką lub podobnym materiałem; dla budynków usługowych; dopuszcza się dachy płaskie;
- 12) w granicach terenu należy oprócz zabudowy i urządzeń służącym funkcjom podstawowym należy przewidzieć i urządzić:
 - a) drogi wewnętrzne, place manewrowe,
 - b) odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla pojazdów jak wskazano w § 21,
 - c) zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem wód podziemnych poprzez uszczelnienie powierzchni placów manewrowych, magazynowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

§ 49.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: **2UM; 3UM; 4UM; 5UM** i ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowo - mieszkaniowa,
- 2) dopuszczalne – obiekty użyteczności publicznej;
- 3) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleń, miejsca postojowe, mała architektura.

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

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy, rozbudowy z wykluczeniem rozbudowy obiektów kurnikowych dla zwiększenia obsady kur;
- 2) wskazana sukcesywna zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów kurnikowych na inne funkcje usługowe lub magazynowe;
- 3) dopuszcza się budowę nowych obiektów usługowych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, z wykluczeniem:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) baz budowlanych i transportowych dla więcej niż 20 samochodów osobowych i 10 ciężarowych,

- c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - d) obiektów wymagających obsługi transportem ciężkim o masie powyżej 3,5 ton;
- 4) dopuszcza się dokonywanie scaleń i wtórnych podziałów terenów na nowe nieruchomości (działki budowlane) o powierzchni nie mniejszej niż 0,25 ha, przy zapewnieniu:
- a) dostępu do drogi oznaczonej symbolem 2KDL, 2KDD, KDW,
 - b) frontu działki o szerokości min. 25 m;
- 5) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wydzielonych pomieszczeń mieszkalnych dla potrzeb właściciela; nie dopuszcza się podziału lub wydzielenia nieruchomości wyłącznie pod budynek mieszkalny z wyjątkiem gdzie taki podział został dokonany przed uchwaleniem planu;
- 6) linia zabudowy: nieprzekraczalna jak wskazana na rysunku planu; od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie normuje się,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 20% powierzchni działki;
- 9) liczba kondygnacji:
- a) wolnostojącego obiektu usługowego jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) obiektu usługowo - mieszkaniowego – do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - c) budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym do 10 m do kalenicy dachu;
- 10) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,5 – 1,0 m od powierzchni terenu, z wyjątkiem przypadków gdy ze względów technologicznych i warunków geologiczno - gruntowych wymagany jest inny poziom podłogi;
- 11) szerokość elewacji frontowej budynków powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w pkt 6;
- 12) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia 30 - 45: budynków usługowo - mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci o kącie nachylenia 25 - 45, pokryte dachówką lub podobnym materiałem; dla usługowych i towarzyszących dopuszcza się dachy płaskie;
- 13) w granicach działki należy oprócz zabudowy i urządzeń służącym funkcjom podstawowym należy przewidzieć i urządzić:
- a) drogi wewnętrzne,
 - b) odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla pojazdów jak wskazano w § 21,
 - c) zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem wód podziemnych poprzez uszczelnienie powierzchni placów manewrowych, magazynowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi;
- 14) w przypadku realizacji obiektów użyteczności publicznych należy uwzględnić konieczność ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

§ 50.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:: **6UM; 7UM; 8UM** i ustala się przeznaczenie

- 1) podstawowe – zabudowa usługowo – mieszkaniowa;
- 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleń, miejsca postojowe, mała architektura.

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

- 1) adaptuje się istniejącą w granicach wyznaczonych terenów zabudowę z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany na zabudowę zgodnie z podstawowym przeznaczeniem ; nowa zabudowa może być realizowana jako usługowo - mieszkaniowa, dopuszcza się budowę wyłącznie wolnostojącego budynku usługowego na działce;
 - 2) możliwość zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje usługowe, z wykluczeniami jak w pkt 3;
 - 3) dopuszcza się budowę nowych obiektów usługowych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, z wykluczeniem:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
 - b) baz budowlanych i transportowych, dla więcej niż 10 samochodów osobowych i 5 ciężarowych o masie powyżej 3,5 ton,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - d) obiektów wymagających obsługi transportem ciężkim kilkakrotnie w ciągu doby;
 - 4) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie jako towarzysząca w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wydzielonych pomieszczeń mieszkalnych dla potrzeb właściciela; nie dopuszcza się podziału lub wydzielienia nieruchomości wyłącznie pod budynek mieszkalny z wyjątkiem kiedy podział został dokonany przed uchwaleniem planu;
 - 5) linia zabudowy: nieprzekraczalna jak wskazana na rysunku planu; jeśli plan nie określa, odległości od dróg należy zachować zgodnie z obowiązującymi przepisami; od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych;
 - 6) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie normuje się;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 20% powierzchni działki;
 - 8) liczba kondygnacji:
 - a) wolnostojącego obiektu usługowego jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) obiektu usługowo - mieszkaniowego do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - c) budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym do 10 m do kalenicy dachu;
 - 9) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,5 – 1,0 m od powierzchni terenu, z wyjątkiem przypadków gdy ze względów technologicznych lub gruntowo - wodnych wymagany jest inny poziom podłogi;
 - 10) szerokość elewacji frontowej budynków powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w pkt 5;
 - 11) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci, o kącie nachylenia 30 - 45; budynków usługowo - mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci o kącie nachylenia 25 - 45, pokryte dachówką lub podobnym materiałem; dla budynków usługowych i pomocniczych dopuszcza się dachy płaskie;
 - 12) w granicach działki należy oprócz zabudowy i urządzeń służącym funkcjom podstawowym należy przewidzieć i urządzić:
 - a) odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla pojazdów jak wskazano w § 21,
 - b) zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem wód podziemnych poprzez uszczelnienie powierzchni placów manewrowych, magazynowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi.
3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

Rozdział 3 **Tereny zabudowy usługowej**

§ 51.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U; 2U; 3U; 4U; 5U** i ustala przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, miejsca postojowe, zieleń, mała architektura.

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

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie, wymianie oraz uzupełnianiu o obiekty i urządzenia zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu; na terenie 3U dopuszczalna zmiana sposobu użytkowania istniejącej zabudowy z usługowo - mieszkaniowej na mieszkaniowo - usługową;
 - 2) możliwość zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje usługowe, z wykluczeniami jak w pkt 3;
 - 3) dopuszcza się budowę nowych obiektów usługowych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, z wykluczeniem:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko z wyjątkiem infrastruktury technicznej,
 - b) baz budowlanych i transportowych, dla więcej niż 15 samochodów osobowych i 10 ciężarowych,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
 - d) obiektów wymagających obsługi transportem ciężkim o masie powyżej 3,5 tony;
 - 7) linia zabudowy: nieprzekraczalna jak wskazana na rysunku planu; tam gdzie plan nie określa i od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych;
 - 8) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie normuje się;
 - 9) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 10% powierzchni działki;
 - 10) liczba kondygnacji jedna kondygnacja nadziemna z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe;
 - 11) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,5 – 1,0 m od powierzchni terenu; dopuszcza się inną jeśli wynika z warunków gruntowo - wodnych terenu;
 - 12) szerokość elewacji frontowej budynków: nie ustala się;
 - 13) dachy budynków: strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25 - 45, pokryte dachówką lub podobnym materiałem, dopuszcza się dachy płaskie;
 - 14) w granicach działki należy oprócz zabudowy i urządzeń służącym funkcji podstawowej należy przewidzieć i urządzić:
 - a) drogi wewnętrzne, place manewrowe,
 - b) odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla pojazdów jak wskazano w § 21,
 - c) zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem wód podziemnych poprzez uszczelnienie powierzchni placów manewrowych, magazynowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi.
3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

Rozdział 4 **Tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej**

§ 52.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **1P,B,S,U** i ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren obiektów produkcyjnych, budownictwa, składów, magazynów i usług;

2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, miejsca postojowe, zieleń, urządzenia ochrony środowiska, infrastruktura techniczna.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie ustala się lokalizacje przedsięwzięć, spełniających warunki planu w zakresie ochrony środowiska, określone w Dz. I. rozdz. 5:
 - a) budowę małych obiektów produkcyjnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) budowę składów i magazynów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - c) budowę obiektów i pomieszczeń administracyjnych, higieniczno – sanitarnych i socjalnych,
 - d) możliwość lokalizowania zabudowy usługowej z wyłączeniem usług publicznych;
- 2) przebudowę, rozbudowę (nadbudowę), wymianę i zmianę funkcji istniejących budynków i urządzeń z preferencją na funkcje usługowe; wyklucza się rozbudowę obiektów kurnikowych na zwiększenie obsady kur;
- 3) dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego lub pomieszczenie mieszkalne dla właściciela prowadzącego działalność; nie dopuszcza się podziału nieruchomości w celu wydzielenia wyłącznie budynku mieszkalnego;
- 4) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnego dojazdu;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 75%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- 7) zakazuje się budowy obiektów i urządzania składów w odległości mniejszej niż 10 m od linii brzegowej rzeki Jemielnicy;
- 8) Dojazd do terenu 1P, B, S, U przewiduje się z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW.

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

- 1) wysokość zabudowy produkcyjnej, magazynowej oraz obiektów nie kubaturowych nie może przekroczyć 11,0 m do kalenicy z wyjątkiem kominów;
- 2) dachy budynków dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 25 - 40°; dopuszczalne płaskie.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

§ 53.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2 P, B, S, U**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren obiektów produkcyjnych, budownictwa, składów, magazynów i usług;
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, mała architektura, zieleń towarzysząca, urządzenia ochrony środowiska, infrastruktura techniczna.

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

- 1) na terenie przewiduje się realizację obiektów i powierzchni związanych z działalnością usługowo – produkcyjną, wytwórczą, przetwórczą, składy, magazyny, handel hurtowy, rzemiosła usługowego, naprawa i obsługa pojazdów maszyn i urządzeń, z wyłączeniem stacji paliw, stałe i czasowe miejsca postojowe dla samochodów, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) istniejący w granicach wyznaczonego obszaru teren po byłym wysypisku odpadów komunalnych może zostać zagospodarowany i użytkowany zgodnie z docelowym przeznaczeniem, po przeprowadzeniu określonej w przepisie szczególnym procedury dotyczącej jego zamknięcia i rekultywacji;
- 3) na terenie wyklucza się lokalizacje obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej działki budowlanej, nie więcej niż 75%,

- b) powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 15% wydzielonej działki budowlanej,
 - c) miejsca postojowe zapewnić w obrębie terenu lokalizacji inwestycji;
- 5) gabaryty zabudowy wskazane stosowanie indywidualnych rozwiązań:
- a) wysokość zabudowy produkcyjno – usługowej nie może być wyższa niż 11 m,
 - b) zaplecza techniczno – magazynowego i socjalnego – do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 6) dachy budynków dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 25 - 40°; dopuszczalne płaskie.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

§ 54.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **3P, B, S, U; 4P, B, S, U; 5P, B, S, U; 6P, B, S, U; 7P,B,S,U** i ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren obiektów produkcyjnych, budownictwa, składów, magazynów i usług;
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, mała architektura, zieleń towarzysząca, urządzenia ochrony środowiska, infrastruktura techniczna.

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

- 1) na terenie przewiduje się realizację obiektów i powierzchni związanych z działalnością usługowo – produkcyjną, wytwórczą, przetwórczą, składy, magazyny, handel hurtowy, rzemiosła usługowego spełniające warunki planu w zakresie ochrony środowiska, określone w rozdz. 5;
- 2) istniejąca zabudowa produkcyjna i inna oraz obiekty towarzyszące może podlegać przebudowie i rozbudowie do potrzeb przy zachowaniu warunków techniczno - budowlanych;
- 3) dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa lub pomieszczenia mieszkalne dla właściciela nieruchomości i prowadzącego działalność;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 15% wydzielonej działki budowlanej,
 - b) powierzchnia zabudowana działki do 75%,
 - c) wzdłuż granicy działki sąsiadującej z zabudową mieszkaniową wprowadzić pas zieleni o zmiennej wysokości zimozielonej o szerokości min. 3 m,
 - d) miejsca postojowe zapewnić w obrębie terenu lokalizacji inwestycji;
- 5) gabaryty zabudowy – wskazane stosowanie indywidualnych rozwiązań:
 - a) wysokość zabudowy produkcyjno – usługowej nie może być wyższa niż 11 m,
 - b) zaplecza techniczno – magazynowego i socjalnego do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 6) dachy budynków – dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 25 - 40°; dopuszczalne dachy płaskie.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

§ 55.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren bazy transportowej;
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, mała architektura, zieleń towarzysząca, urządzenia ochrony środowiska, infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszczalne- usługi, składy i magazyny o powierzchni nieprzekraczającej 150 m.

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

- 1) na terenie przewiduje się realizację powierzchni w tym utwardzonych (parkingowe) i obiektów związanych z działalnością transportowo - usługową z dopuszczeniem obiektów składowo - magazynowych spełniające warunki planu w zakresie ochrony środowiska, określone w rozdz. 5;
 - 2) powierzchnie parkingowe oraz inne powierzchnie przeznaczone do postoju samochodów na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy wyposażyć w urządzenia przechwytyjące oczyszczające (separatory) i zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi;
 - 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni utwardzonej i zabudowanej w stosunku do powierzchni terenu, nie więcej niż 85%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 10%;
 - 4) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy magazynowej i usługowej nie może być wyższa niż 11 m do kalenicy,
 - b) zaplecza techniczno – magazynowego i socjalnego – do 2 kondygnacji nadziemnych.
3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

§ 56.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **PE** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren eksploatacji odkrywkowej kruszywa naturalnego, na którym udokumentowano złoża: „Kępa 2”; „Kępa 3”; „Kępa 4”; w kat. C1;
- 2) uzupełniające – objekty i urządzenia towarzyszące związane z prowadzeniem wydobycia kruszywa.

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

- 1) dla udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego zostały wyznaczone tereny górnicze „Kępa 2”; „Kępa 3”; „Kępa 4” jak określono na rysunku planu;
- 2) prowadzenie eksploatacji na pozostałym terenie (stanowi fragment rozległego wystąpienia utworów piaszczysto - żwirowych) oznaczonych na rysunku planu symbolem PE jest dalsze rozpoznanie geologiczne i udokumentowanie zasobów złoża kruszywa naturalnego oraz posiadanie przez prowadzącego eksploatację koncesji na wydobywanie kopaliny, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;
- 3) w badaniach geologicznych złoża kruszywa należy uwzględnić dodatkowo oznaczenie cech geotechnicznych kopaliny i gruntów nadkładu oraz ocenić ich przydatność do budowy nasypów, obwałowań i nasypów drogowych;
- 4) wydobywanie kopaliny może odbywać się wyłącznie w granicach wyznaczonych terenów górniczych, docelowo również na terenach po udokumentowaniu kopaliny w granicach obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem PE;
- 5) w ramach prowadzonej eksploatacji kruszywa należy zachować filary i półki ochronne: od rzeki Jemielnicy zachować filar ochronny o szerokości co najmniej 10 m; od linii energetycznej 15 m i 30 m dla słupa energetycznego nr 37; dla drogi gminnej 10 m; dla gruntów rolnych niebędących własnością prowadzącego działalność eksploatacyjną 6 m;
- 6) gospodarke masami ziemnymi usuwanymi w związku z wydobywaniem kopaliny należy prowadzić zgodnie z projektem zagospodarowania złoża i planem ruchu zakładu górniczego „Kępa 2”; „Kępa 3”; i „Kępa 4”;
- 7) rekultywacja terenu po eksploatacji: kierunek rolny - stawy hodowlane; dopuszczalny rekreacyjno - sportowy;
- 8) prowadzenie eksploatacji na obszarze stanowiska nr 8 i wokół niego wymaga uzgodnienia warunków z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 9) dojazd na teren - droga oznaczona symbolem KDL.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 25%.

Rozdział 5

Obszary rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

§ 57. 1. Ustala się trasę przebiegu gazociągu wysokoprężnego (o nominalnym ciśnieniu 6,3MPa i przekroju DN200) relacji Kluczbork - Opole oznaczonego na rysunku planu symbolem **EG** wraz ze strefą kontrolowaną (ochronna) o szerokości 6m, której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu oznakowaną trwale w terenie; w strefie kontrolowanej obowiązują zakazy: wznoszenia budynków, urządzenia stałych składów i magazynów, sadzenia drzew oraz nie należy podejmować żadnej działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

2. Dopuszcza się jego przebudowę i modernizację do potrzeby bez zmiany planu.

§ 58.1. Ustala się trasę przebiegu linii energetycznych napowietrznych (dwutorowej 110 kV Dobrzeń - Ozimek, jednotorowej 110 kV Dobrzeń - Groszowice i linii niskiego napięcia 15/05 kV oznaczonych na rysunku planu symbolem **EE** wraz ze strefą ochronną: w strefie ochronnej obowiązują zakazy: wznoszenia budynków mieszkalnych, sadzenia drzew.

2. Dopuszcza się przebudowę, modernizację, remonty linii do potrzeby bez zmiany planu.

§ 59.1. Plan ustala obszary rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

- 1) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) **RPO** – tereny produkcji w gospodarstwach ogrodniczych;
- 3) **RPZ** – tereny specjalistycznej produkcji zwierzęcej;
- 4) **R** – tereny użytków rolnych;
- 5) **RZ** – tereny łąk i pastwisk;
- 6) **ZL** - tereny lasów.

§ 60.1. Na wyznaczonym się terenie zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolami **1RM**; **2 RM** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych i hodowlanych;
- 2) dopuszczalne – zabudowa usługowa;
- 3) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie zagrodowej, ogrody, sady, mała architektura.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalna przebudowa, rozbudowa (nadbudowa), wymiana istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących oraz budowa nowych budynków służących produkcji rolnej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 2) możliwość przekształcenia funkcji podstawowej istniejących budynków i urządzeń na usługową (w tym agroturystyczna) i produkcyjną, także lokalizacja nowych obiektów usługowych i produkcyjnych z wykluczeniami jak w pkt 3;
- 3) wprowadza się:
 - a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco wpłynąć na środowisko,
 - b) ograniczenie wielkości chowu i hodowli zwierząt do 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych według przepisu szczególnego) oraz obowiązek zapewnienia odpowiednich warunków utrzymania zwierząt i stosowania materiałów i urządzeń zmniejszających wytwarzanie substancji złownych,
 - c) zakaz chowu i hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych;
- 4) przebudowę budynków istniejących można realizować z utrzymaniem ich usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji, gabarytów, formy architektonicznej;
- 5) nową zabudowę oraz wymianę i rozbudowę (nadbudowę) budynków istniejących na terenach RM należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania:

- a) linia zabudowy nieprzekraczalna jak oznaczono na rysunku planu; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązuje istniejąca linia zabudowy wyznaczona przez elewacje frontowe budynków usytuowanych przy tej samej drodze (ulicy) po obu stronach nowej zabudowy; jeśli istniejąca linia zabudowy jest niezgodna z przepisem szczególnym należy zastosować się do wymagań tego przepisu,
 - b) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych,
 - c) budynek inwentarski oraz ściana budynku gospodarczego z otworami okiennymi lub drzwiowymi nie mogą być sytuowane w odległości mniejszej niż 8 m od budynków mieszkalnych oraz budynków użyteczności publicznej;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie normuje się;
- 7) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, według ustaleń § 21;
- 8) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 20%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,8 m.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

1) budynek mieszkalny:

- a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,8 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,
- b) geometria dachów - dach dwuspadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 35 - 45°; doświetlenie poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, oknami połaciowymi,
- c) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego równoległe lub prostopadłe jak budynku położonego najbliżej,
- d) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko-podobnej,
- e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust. 2 pkt 4;

2) budynki inwentarskie, towarzyszące (gospodarcze, garażowe):

- a) wysokość do 8 m od powierzchni terenu, dopuszcza się wysokość większą tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi,
- b) geometria dachów – jedno lub dwuspadowy dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego; dopuszczalny dach płaski.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 5 %.

§ 61.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **RPO** dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny produkcji w gospodarstwach ogrodnictwa - uprawy szklarniowe;
- 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie i rozbudowie do potrzeb zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

2. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 10%.

§ 62.1. Na wyznaczonym terenie zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: **RPZ** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren specjalistycznej produkcji zwierzęcej: zabudowa w gospodarstwach rolnych i hodowlanych;
- 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie;

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalna budowa nowych budynków służących produkcji rolnej i hodowlanej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących spełniających warunki planu w zakresie ochrony środowiska, określone w rozdz. 5;
- 2) możliwość lokalizacji budynku mieszkalnego lub pomieszczeń mieszkalnych dla właściciela prowadzącego działalność; wyklucza się wydzielenie z terenu działki pod budynek mieszkalny:
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalna jak oznaczono na rysunku planu,
 - b) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie normuje się;
- 4) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcji podstawowej należy przewidzieć:
 - a) drogi wewnętrzne, w tym pożarowe oraz parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej do funkcji terenu,
 - b) zieleń na nie mniej niż 15% powierzchni terenu, w tym pasy zwartej zieleni izolacyjnej średniej i wysokiej z udziałem zimozielonej o szerokości co najmniej 4 m od strony zabudowy mieszkaniowej wsi,
 - c) pełne uszczelnienie powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi, w tym odchodami zwierząt,
 - d) wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowej, przemysłowej i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe,
 - e) zastosowanie rozwiązań zmniejszających wytwarzanie substancji szkodliwych i uciążliwych dla środowiska, w tym substancji złownych.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:

- 1) budynek mieszkalny:
 - a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,8 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,
 - b) geometria dachu - dach dwuspadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 35 - 45°; doświetlenie poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, oknami połaciowymi,
 - c) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówko-podobnej;
 - 2) budynki inwentarskie, towarzyszące (gospodarcze, pomocnicze, garażowe):
 - a) wysokość – do 11 m od powierzchni terenu, dopuszcza się wysokość większą tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi,
 - b) geometria dachów – jedno lub dwuspadowy; dopuszczalny dach płaski.
4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15%.

§ 63.1. Wyznacza się tereny użytków rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: **R** i ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny użytków rolnych - polowe uprawy rolnicze, sady i ogrodnicze uprawy gruntowe;
- 2) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie rolniczej, z wyłączeniem budynków mieszkalnych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) zachowanie podstawowej funkcji terenów określonej w pkt 1;

- 2) utrzymanie w odpowiednim stanie istniejących zadrzewień przydrożnych i niewielkich skupisk zadrzewień i zakrzewień śródpolnych; należy ochroną objąć obudowę cieków wodnych, starodrzew o charakterze naturalnym oraz zadrzewienia przywodne, śródpolne;
- 3) utrzymanie w odpowiednim stanie rowów melioracyjnych i dróg gospodarczych;
- 4) zakazuje się podziału nieruchomości z wyłączeniem na potrzeby infrastruktury technicznej i dróg;
- 5) dopuszcza się:
 - a) lokalizacje urządzeń służących prowadzeniu gospodarki rolnej (stodoły, płyty obornikowej, wiaty na sprzęt rolniczy, silosy zbożowe) oraz innych budowli rolniczych związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym,
 - b) prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, nie powodujące trwałego przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
 - c) zalesianie gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako RV, RVI, i innych jeżeli powierzchnia pojedynczego obszaru zalesienia nie przekracza 1 ha i przylega on do lasu lub terenu zadrzewionego lub zakrzewionego,
 - d) wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzywień śródpolnych i przydrożnych – w zakresie nie zmieniającym podstawowej funkcji terenu,
 - e) budowę stawów do chowu ryb i małych zbiorników wodnych na gruntach rolnych sąsiadujących z ciekami,
 - f) budowę budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej, ochronie przeciwpowodziowej i przeciwpożarowej,
 - g) odbudowę, rozbudowę, przebudowę i budowę nowych urządzeń systemu melioracji wodnych,

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się, ponieważ sposób przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

§ 64.1. Wyznacza się tereny użytków rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: **RZ** i ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny łąk i pastwisk;
 - 2) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie rolniczej, z wyłączeniem budynków mieszkalnych.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) zachowanie podstawowej funkcji terenów określonej w pkt 1;
 - 2) utrzymanie w odpowiednim stanie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródłąkowych; należy ochroną objąć obudowę cieków wodnych, starodrzew o charakterze naturalnym oraz zadrzewienia przywodne;
 - 3) utrzymanie w odpowiednim stanie rowów melioracyjnych i dróg gospodarczych;
 - 4) zakazuje się podziału nieruchomości z wyłączeniem na potrzeby infrastruktury technicznej i dróg;
 - 5) dopuszcza się:
 - a) prowadzenie sieci napowietrznych i infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, nie powodujące trwałego przeznaczenia użytków rolnych na cele nierolnicze,
 - b) zalesianie użytków rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako ŁV i ŁVI i innych jeżeli powierzchnia pojedynczego obszaru zalesienia nie przekracza 1 ha i przylega on do lasu lub terenu zadrzewionego lub zakrzewionego,
 - c) budowę stawów do chowu ryb i małych zbiorników wodnych na użytkach rolnych sąsiadujących z ciekami,
 - d) budowę budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej i przeciwpożarowej,
 - e) odbudowę, rozbudowę, przebudowę i budowę nowych urządzeń systemu melioracji wodnych.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się, ponieważ sposób przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

§ 65.1. Wyznacza się tereny użytków leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: **ZL** i ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny lasów;
- 2) uzupełniające- obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną, określone w przepisach odrębnych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie podstawowej funkcji terenów określonej w pkt 1;
- 2) utrzymanie w odpowiednim stanie istniejącego zadrzewienia, z możliwością jego wymiany i uzupełnienia;
- 3) utrzymanie w odpowiednim stanie rowów melioracyjnych i dróg gospodarczych;
- 4) dopuszcza się:
 - a) prowadzenie sieci napowietrznych i infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, nie powodujące trwałego przeznaczenia użytków leśnych na cele nieleśne.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się, ponieważ sposób przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

Rozdział 6 **Tereny wód powierzchniowych**

§ 66.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: **WS** dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny wód stojących i płynących: ciekі naturalne, rowy melioracyjne, kanały, stawy i zbiorniki wodne;
- 2) dopuszczalne - urządzenia i obiekty związane z gospodarką wodną.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz warunki dla ochrony środowiska:

- 1) dopuszczalna lokalizacja urządzeń i prowadzenie prac związanych z utrzymaniem istniejących cieków wodnych, wód stojących i rowów melioracyjnych prowadzących wody oraz urządzeń piętrzących w oparciu o pozwolenie wodno – prawne;
- 2) teren **WS** położony w północno - wschodniej części wsi stanowi w części zawodniony zbiornik poeksploatacyjny kruszywa naturalnego „Kępa”; dla złoża został wyznaczony teren górniczy „Kępa” jak określono na rysunku planu; kierunek rekultywacji po całkowitym wyeksploatowaniu złoża - wodny;
- 3) ochronie podlega obudowa biologiczna cieków wodnych i wód stojących zarówno w formie zieleni niskiej, średniej jak i drzew i krzewów;
- 4) wyklucza się lokalizacje jakiegokolwiek zabudowy (z wyłączeniem budowy obiektów i urządzeń wodnych) w dolinie rzeki Swornicy jak określono na rysunku planu oraz w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii brzegowej rzeki Jemielnicy; od pozostałych cieków, zbiorników naturalnych w odległości mniejszej niż 5,0 m;
- 5) zakazuje się grodzienia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej cieką.

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się, ponieważ sposób przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

Rozdział 7 **Tereny zieleni**

§ 67.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **ZC** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren cmentarza;
- 2) uzupełniające – mała architektura, zieleń urządzona, kaplica cmentarna.

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

- 1) dojazd na teren drogą 2KDL;

- 2) wskaźnik zabudowy terenu do 10 %;
 - 3) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w zagospodarowaniu terenu przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów i rowerów.
3. Strefa ochrony sanitarnej cmentarza – 50,0 m.
 4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się, ponieważ sposób przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

Rozdział 8

Tereny usług publicznych

§ 68.1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **UP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - teren usług publicznych: w zakresie urządzeń i obiektów oświaty i wychowania, rekreacji i sportu;
 - a) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, plac zabaw dla dzieci, ścieżki piesze i rowerowe o charakterze rekreacyjnym, zieleń towarzysząca, niezbędna infrastruktura techniczna,
 - b) dopuszczalne usługi w zakresie małego handlu i gastronomii (kioski).
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:
 - 1) na terenie dopuszczalna jest realizacja wyłącznie obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową terenu;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik zabudowy terenu - do 20%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni terenu;
 - 3) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna oraz do 9 m do kalenicy;
3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: nie ustala się.

DZIAŁ III

Przepisy przejściowe i końcowe

Rozdział 1

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania:

§ 69.1. Dla wyznaczonych terenów w granicach obszaru objętego planem ustala się dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, jeśli nie narusza on wymogów przepisów odrębnych.

2. Od gruntów będących własnością gminy, w przypadku ich zbycia, jednorazowa opłata nie będzie pobierana.
3. Dopuszcza się etapową realizację ustaleń planu.

Rozdział 2

Postanowienia końcowe

§ 70.1. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, stanowiącym zadania własne gminy Łubiany, są w granicach planu:

- 1) budowa, przebudowa i rozbudowa dróg i ulic gminnych publicznych: **KDL; KDD** do osiągnięcia parametrów klas ustalonych w planie i przepisach szczególnych;
- 2) budowa, remonty, rozbudowa i przebudowa gminnych dróg wewnętrznych **KDW** – dojazdowych do osiągnięcia parametrów ustalonych w planie i przepisach szczególnych;
- 3) rozbudowa rozdzielczej i tranzytowej sieci wodociągowej;
- 4) budowa sieci i urządzeń kanalizacji komunalnej i deszczowej;

- 5) modernizacja i rozbudowa usług oświaty i wychowania na terenie **UP**;
- 6) rozbudowa i modernizacja obiektów sportu i rekreacji na terenie **UP**.

§ 71. Ustalenia planu dotyczące: przebudowy drogi KDZ powiatowej w istniejącym pasie drogowym; przebudowy i remontów sieci energetycznej wysokiego napięcia, sieci gazowej wysokoprężnej i rozdzielczej oraz budowy infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie łączności publicznej sieci szerokopasmowej służą realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

§ 72. Do spraw nieuregulowanych ustaleniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych obowiązujących w trakcie obowiązywania planu.

§ 73. Traci moc obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łubiany wraz ze zmianami przyjęty uchwałą Nr XXVII/96/84 Gminnej Rady Narodowej z dnia 27 lutego 1984 r. zmienionego uchwałą Nr VII/35/95 Rady Gminy w Łubnianach z dnia 23 czerwca 1995 r. (Dz. U. z 1995 r. Nr 9, poz. 43), w granicach objętych niniejszą uchwałą.

§ 74. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubiany.

§ 75.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

2. Uchwała podlega również opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Gminy.

Przewodniczący
Rady Gminy Łubiany

Albert Wiench

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XII/86/12
Rady Gminy Łubniany
z dnia 30 stycznia 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kępa

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) Rada Gminy Łubniany rozstrzyga, co następuje:

§1. Rozstrzygnięciu podlegają uwagi nieuwzględnione, zgłoszone do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kępa” wniesione w trybie art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą.

§2. 1. Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kępa” został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 14 lipca 2010r. do 11 sierpnia 2010r. z możliwością składania uwag do 31 sierpnia 2010r. (I wyłożenie),

od 14 października 2010r. do 17 listopada 2010r. z możliwością składania uwag do 31 sierpnia 2010r. (II wyłożenie),

od 23 maja 2011r. do 20 czerwca 2011r. z możliwością składania uwag do 11 lipca 2011r. (III wyłożenie),

od 10 października 2011r. do 8 listopada 2011r. z możliwością składania uwag do 29 listopada 2011r. (IV wyłożenie),

w siedzibie Urzędu Gminy w Lubnianach, ul. Opolska 104, pokój nr 3 - zgodnie z treścią art. 17 pkt. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W ustalonych terminach osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi, zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy.

3. Listy wniesionych uwag do projektu planu podczas I-IV wyłożenia do publicznego wglądu wraz ze stanowiskiem Wójta Gminy Łubniany w sprawie rozstrzygnięcia zostały załączone do dokumentacji prac planistycznych.

3.1. Uwzględnienie części uwag wniesionych podczas III wyłożenia skutkowało potrzebą ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy. Projekt planu został ponownie poddany opiniowaniu i uzgodnieniom, a następnie wyłożony do publicznego wglądu, które odbyło się od 10 października 2011r. do 8 listopada 2011r. z możliwością składania uwag do 29 listopada 2011r. (IV wyłożenie).

§3. 1. Lista nieuwzględnionych uwag, którą Wójt Gminy Łubniany przedstawił Radzie Gminy Łubniany, zgodnie z art. 17 pkt. 14 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmuje uwagi nieuwzględnione w projekcie planu podczas I, II, III i IV wyłożenia.

2. Po zapoznaniu się ze stanowiskiem Wójta Gminy Lubniany w sprawie uwag nie uwzględnionych w projekcie planu, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, Rada Gminy Lubniany rozstrzyga jak następuje:

2.1. Uwagi zgłoszone do pierwszego wyłożenia projektu planu:

- 1) Uwaga dotycząca przeznaczenia działek nr 52 i 45 km 4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – uwaga zostaje odrzucona;
- 2) Uwaga dotycząca usunięcia z ustaleń planu zapisu dotyczącego minimalnej wielkości działek o przeznaczeniu usługowo-mieszkaniowym dla działek nr 229/29, 230/29 – km 5 - uwaga zostaje odrzucona;
- 3) Uwaga dotycząca przeznaczenia działki nr 329/73 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – uwaga zostaje odrzucona;
- 4) Uwaga dotycząca nie wyrażenia zgody na przeznaczenie działek nr 274/27, 275/27, 276/27, 277/27, 278/27 i 279/27 pod zabudowę obiektów produkcyjnych, składowania, magazynowania i usług oraz dotycząca wyznaczenia dla dróg wewnętrznych placów manewrowych na terenach oznaczonych 4, 7, 8, 9, 10, 12, 20, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 31, 35, 42, 45 MN – uwaga zostaje odrzucona;
- 5) Uwaga dotycząca nie wyrażenia zgody na przeznaczenie działek nr 274/27, 275/27, 276/27, 277/27, 278/27 i 279/27 pod zabudowę obiektów produkcyjnych, składowania, magazynowania i usług – uwaga zostaje odrzucona;
- 6) Uwaga dotycząca przeznaczenia działki nr 329/73 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – uwaga zostaje odrzucona;
- 7) Uwaga dotycząca przeznaczenia działki nr 45 – km 4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz dotycząca przeznaczenia działki nr 269/22 – km 5 pod zabudowę produkcyjną - uwaga zostaje odrzucona;
- 8) Uwaga dotycząca przeznaczenia działki nr 2 – km 1 przy ulicy Wróblińskiej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – uwaga zostaje odrzucona;
- 9) Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia działek nr 33 i 34 przy ulicy Polnej z działek rolnych na działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - uwaga zostaje odrzucona;
- 10) Uwaga dotycząca zlokalizowania firmy Rudatom i jej uciążliwości dla mieszkańców - uwaga zostaje odrzucona;
- 11) Uwaga dotycząca stworzenia strefy izolacyjnej – pasa zieleni od zakładu Jal od działek nr 274/27, 275/27, 276/27, 277/27, 278/27 i 279/27 – uwaga zostaje odrzucona;
- 12) Uwaga dotycząca:
 - odsunięcia terenu 6P,B,S,U od brzegów rzeki Swornicy,
 - dot. terenu 5P,B,S,U: pozostawić teren z przeznaczeniem wyłącznie na parking;

- wprowadzić zapis do planu chroniący rzekę Swornicę przez wprowadzenie strefy ochronnej;
 - wprowadzić zapis o nasadzeniu i utrzymaniu pasa wysokiej zieleni od strony RM;
 - wprowadzić zapis o możliwości prowadzenia w tym miejscu działalności nie kolidującej z funkcją mieszkaniową;
 - zmniejszyć zasięg parkingu o odcinek blokujący swobodny odpływ wody deszczowej z drogi powiatowej;
 - dla terenu 4P,B,S,U wprowadzić zapis zobowiązujący właściciela zakładu do nasadzenia i utrzymania pasa wysokiej zieleni izolacyjnej od strony terenów MN;
 - na terenie 16MN zabezpieczyć szerokość zjazdu na drodze dojazdowej;
 - terenu 3U ;
 - dot. aktualności mapy, brak rowów melioracyjnych; wprowadzić zapisy dotyczące ich odtworzenia;
- uwaga zostaje odrzucona;

13) Uwaga dotycząca przeznaczenia działek nr 392/30 i 393/30 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami – uwaga zostaje odrzucona;

14) Uwaga dotycząca przeznaczenia terenu b. RSP pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – uwaga zostaje odrzucona;

15) Uwaga dotycząca:

- projektowanych terenów budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego w bliskim sąsiedztwie rzeki Jemielnicy,
 - projektowanej zabudowy przemysłowej w zbyt bliskiej odległości do osiedli domów jednorodzinnych,
 - zbyt bliskiej odległości projektowanej zabudowy jednorodzinnej do istniejących kurników,
 - oznaczenia terenu kurników jako usługowo-mieszkaniowej, - ustanowienia szerokich pasów zieleni izolacyjnej od istniejących kurników;
- uwaga zostaje odrzucona

2.2. Uwagi zgłoszone do drugiego wyłożenia projektu planu:

- 1) Uwaga dotycząca przeznaczenia działki nr 2 – km 1 przy ulicy Wróblińskiej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – uwaga zostaje odrzucona;
- 2) Uwaga dotycząca przeznaczenia działki nr 2 – km 1 przy ulicy Wróblińskiej pod zabudowę gospodarczo-mieszkaniową – uwaga zostaje odrzucona;
- 3) Uwaga dotycząca korekty przebiegu rowu przy działce nr 209 – km 5 – uwaga zostaje odrzucona;

- 4) Uwaga dotycząca przeznaczenia działek nr 52, 45 – km 4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – uwaga zostaje odrzucona;
- 5) Uwaga dotycząca przeznaczenia działki nr 52 – km 4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – uwaga zostaje odrzucona;
- 6) Uwaga dotycząca usunięcia z ustaleń planu zapisu dotyczącego minimalnej wielkości działek o przeznaczeniu usługowo-mieszkaniowym dla działki nr 489/6 – km 1 - uwaga zostaje odrzucona;
- 7) Uwaga dotycząca przeznaczenia działek nr 33 i 34 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – uwaga zostaje odrzucona;
- 8) Uwaga dotycząca nie wyrażenia zgody na przeznaczenie działek nr 274/27, 275/27, 276/27, 277/27, 278/27 i 279/27 i 251/11 pod zabudowę obiektów produkcyjnych, składowania, magazynowania i usług – uwaga zostaje odrzucona;
- 9) Uwaga dotycząca wyznaczenia dla dróg wewnętrznych placów manewrowych na terenach oznaczonych 4, 7, 8, 9, 10, 12, 20, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 31, 35, 42, 45 MN – uwaga zostaje odrzucona;
- 10) Uwaga dotycząca ustalenia w projekcie planu drogi oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 765/87 jako drogi klasy dojazdowej wewnętrznej – uwaga zostaje odrzucona;

2.3. Uwagi zgłoszone do trzeciego wyłożenia projektu planu:

- 1) Uwaga dotycząca przeznaczenia działki nr 329/73 – km 4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – uwaga zostaje odrzucona;
- 2) Uwaga dotycząca wyznaczenia drogi dojazdowej z nieruchomości nr 236/75 – km 1 – uwaga zostaje odrzucona;
- 3) Uwaga dotycząca nie wyrażenia zgody na przeznaczenie działek nr 274/27, 275/27, 276/27, 277/27, 278/27 i 279/27 pod zabudowę obiektów produkcyjnych, składowania, magazynowania i usług – uwaga zostaje odrzucona;
- 4) Uwaga dotycząca wyznaczenia dla dróg wewnętrznych placów manewrowych na terenach oznaczonych 4, 7, 8, 9, 10, 12, 20, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 31, 35, 42, 45 MN – uwaga zostaje odrzucona;
- 5) Uwaga dotycząca przeznaczenia działki nr 52 – km 4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – uwaga zostaje odrzucona;
- 6) Uwaga dotycząca przeznaczenia działek nr 33 i 34 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – uwaga zostaje odrzucona;
- 7) Uwaga dotycząca braku prognozy skutków finansowych uchwalenia planu – uwaga zostaje odrzucona;

- 8) Uwaga dotycząca pogorszenia warunków środowiskowych na terenach zabudowy mieszkaniowej sąsiadującej z terenami działalności gospodarczej oraz wprowadzenia zapisów o zieleni izolacyjnej na terenie zakładu JAL – uwaga zostaje odrzucona;
- 9) Uwaga dotycząca niezgodności ze studium terenu między 53MN a rowem – uwaga zostaje odrzucona;
- 10) Uwaga dotycząca niezgodności ze studium obowiązującym – uwaga zostaje odrzucona;
- 11) Uwaga dotycząca wyznaczenia terenów mieszkaniowych narażonych na podtopienia – uwaga zostaje odrzucona;
- 12) Uwaga kwestionująca budowę bazy transportowej oraz brak dostatecznej ochrony doliny rzeki Swornicy – uwaga zostaje odrzucona;
- 13) Uwaga dotycząca drogi przy terenie oznaczonym 16MN – uwaga zostaje odrzucona

2.4. Uwagi zgłoszone do czwartego wyłożenia projektu planu:

- 1) Uwaga dotycząca przeznaczenia działki nr 329/73 – km 4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – uwaga zostaje odrzucona
- 2) Uwaga dotycząca wyznaczenia drogi dojazdowej z nieruchomości nr 236/75 – km 1 – uwaga zostaje odrzucona;
- 3) Uwaga dotycząca nie wyrażenia zgody na przeznaczenie działek nr 274/27, 275/27, 276/27, 277/27, 278/27 i 279/27 pod zabudowę obiektów produkcyjnych, składowania, magazynowania i usług – uwaga zostaje odrzucona;
- 4) Uwaga dotycząca wyznaczenia dla dróg wewnętrznych placów manewrowych na terenach oznaczonych 4, 7, 8, 9, 10, 12, 20, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 31, 35, 42, 45 MN – uwaga zostaje odrzucona;
- 5) Uwaga dotycząca przeznaczenia działek nr 33 i 34 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – uwaga zostaje odrzucona.

3. Głosowanie odbyło się odrębnie nad każdą uwagą jw.

4. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje skutków polegających na konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XII/86/12
Rady Gminy Łubniany
z dnia 30 stycznia 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kępa, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 111, ust. 2, pkt. 1 ustawy z 30.06.2005 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2005r. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.),

Rada Gminy Lubniany - przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i społecznej stanowiących zadania własne gminy Lubniany w obszarze „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kępa”:

1. Inwestycje ujęte w „miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kępa, należące do zadań własnych gminy Lubniany obejmują”:

- 1) remonty, przebudowę i rozbudowę dróg publicznych gminnych wraz z budową urządzeń parkowania przyulicznego i oświetleniem ulicznym, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDL – 3KDL, o parametrach docelowych klasy lokalnej „L” na całej długości;
- 2) remonty, przebudowę i rozbudowę dróg publicznych gminnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD – 13KDD, o parametrach docelowych klasy lokalnej „D” oraz pieszo – jezdnych i pieszych;
- 3) remonty, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) rozbudowę i przebudowę obiektów publicznych, w tym sportu i rekreacji na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UP.

2. Finansowanie inwestycji wymienionych w pkt. 1 realizowane będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych, poprzez:

- 1) środki własne gminy, fundusze strukturalne Unii Europejskiej i inne fundusze rozwojowe;
- 2) współfinansowanie przez zainteresowane podmioty gospodarcze w formie partnerstwa publiczno – prywatnego;
- 3) kredyty, pożyczki preferencyjne.

3. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie w trybie zamówień publicznych.

4. Terminy realizacji inwestycji obejmujących infrastrukturę komunikacyjną i techniczną wymienionych w pkt. 1 ustalane będą według wieloletniego planu inwestycyjnego gminy Lubniany.