



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 16 listopada 2015 r.

Poz. 2535

UCHWAŁA NR XIV/97/2015 RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia 28 października 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Dziewkowice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265 i 1434) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), w związku z uchwałą nr XLVIII/361/2014 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Dziewkowice, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Dziewkowice nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie”, przyjętego uchwałą nr XXIX/251/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 grudnia 2008 r., ze zmianą przyjętą uchwałą nr III/6/2014 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 17 grudnia 2014 r.

2. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Dziewkowice”, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach ewidencyjnych wsi Dziewkowice, z wyłączeniem obszaru położonego na południe od linii kolejowej nr 132 relacji Bytom – Wrocław Główny i obszaru położonego w granicy terenu górniczego „Strzelce Opolskie A”, oraz obszar obejmujący części działek ozn. nr ewid. gruntu: 1171/79, 1270, 1299, 1351 i 1393/4 położonych w granicach ewidencyjnych miasta Strzelce Opolskie.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;
- 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.

§ 2.1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) oznaczenie poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu i kolejny numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 4) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską;
- 5) stanowisko archeologiczne udokumentowane o potwierdzonej lokalizacji;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) obowiązujące linie zabudowy;
- 9) określenie usytuowania linii zabudowy;
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) siedlisko przyrodnicze o kodzie 6510 – Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie,
 - b) korytarz ekologiczny o symbolu GKPdC-6 – Instytut Biologii Ssaków Polskiej Akademii Nauk w Białowieży (ZBS PAN),
 - c) korytarz ekologiczny dolina rzeki Jemielnicy i rzeki Suchej,
 - d) zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków,
 - e) udokumentowane złożę wapienia środkowotriasowego „Strzelce Opolskie II”,
 - f) strefa ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Szczepanku,
 - g) teren zamknięty – kolejowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu niebędące obowiązującymi ustaleniami planu i mające charakter informacyjny:

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) istniejące linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 15 kV;
- 3) rezerwa terenowa pod obwodnicę w ciągu drogi wojewódzkiej nr 426;
- 4) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, związane ze zjawiskami krasowymi – wyrwa krasowa;
- 5) proponowana lokalizacja budynków;
- 6) orientacyjne podziały geodezyjne;
- 7) proponowane zmiany podziału geodezyjnego;
- 8) kapliczki, obiekty małej architektury;
- 9) ważniejsze ciekі w ramach innego przeznaczenia podstawowego;
- 10) zmiana typu linii zabudowy.

§ 3. Następujące określenia użyte w uchwale oznaczają:

- 1) **budowle rolnicze** – budowle dla potrzeb rolnictwa i przechowywania produktów rolnych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku;
- 3) **kąt nachylenia połaci dachowych** – kąt mieszczący się w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały, jednakowy dla głównych połaci dachowych budynku;
- 4) **linia zabudowy**:
 - a) **obowiązująca** – linia, wzdłuż której wymaga się usytuowania co najmniej 60% długości elewacji frontowej przynajmniej jednego budynku przeznaczenia podstawowego terenu; dla pozostałych budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędących liniami

przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji, linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,

b) **nieprzekraczalna** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach nadziemnych; nieprzekraczalną linię zabudowy przekraczać mogą takie elementy budynku jak:

- schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o nie więcej niż 1,5 m,
- balkony, galerie, tarasy i wykusze o nie więcej niż 1,2 m,
- okapy i gzymsy o nie więcej niż 0,6 m;

5) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy oraz obiekty małej architektury;

6) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które powinno przeważać w granicach działki;

7) **przeznaczenie równorzędne** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może występować w granicach działki samodzielnie lub jednocześnie z przeznaczeniem podstawowym;

8) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe lub równorzędne, nie jest z nimi w konflikcie i nie występuje samodzielnie w granicach działki;

9) **stawka procentowa** – jednorazowa opłata ustalona w planie, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

11) **usługi podstawowe** – należy przez to rozumieć handel detaliczny i usługi nienależące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym: sprzedaż towarów (artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasa i media, artykuły papiernicze, kosmetyki, środki czystości, wyposażenie gospodarstwa domowego), gastronomia, drobne usługi dla ludności (zakłady fryzjerskie i kosmetyczne, naprawy odzieży, obuwia oraz akcesoriów i urządzeń gospodarstwa domowego), usługi zdrowia, usługi sportu i rekreacji (kluby sportowe, sale ćwiczeń fizycznych), usługi finansowe (placówki bankowe, agencje pocztowe i kredytowe, doradztwo finansowe) oraz biura;

12) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – stosunek wielkości powierzchni zabudowy (tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub rzutu poziomego) do powierzchni działki budowlanej.

§ 4.1. Określa się **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Określa się następujące **przeznaczenie terenów** wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 5) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 6) tereny trwałych użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem RZ;
- 7) tereny sadów i ogrodów, oznaczone na rysunku planu symbolem RO;
- 8) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;

- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 11) tereny dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZLP;
- 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 13) tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 14) tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 15) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolem KDX;
- 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 17) tereny dróg transportu rolnego i leśnego, oznaczone na rysunku planu symbolem KDR;
- 18) teren placu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 19) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KK;
- 20) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 21) teren urządzeń kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem K.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 2 określono w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 5.1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 2) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej – dopuszcza się:
 - a) remont, bieżącą konserwację oraz rozbiórkę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - c) przebudowę i nadbudowę; w przypadku budynków dwukondygnacyjnych z płaskim dachem dopuszcza się budowę dachu stromego o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowego lub czterospadowego, o wysokości nieprzekraczającej 12 m,
 - d) rozbudowę zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - e) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejszy niż ustalony w planie minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – zakazuje się pomniejszania tej powierzchni;
- 4) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) zakazuje się na terenach graniczących z terenami dróg publicznych lokalizowania nowych ogrodzeń:
 - a) wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych,
 - b) o wysokości większej niż 1,6 m, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: U5, U6 i U7;
- 6) na terenach zabudowanych nowe sieci linii elektroenergetycznych należy lokalizować jako linie kablowe podziemne.

2. W przepisach szczegółowych uchwały określono dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w tym:

- 1) rodzaje zabudowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, w tym: maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji, linie zabudowy, gabaryty obiektów, pokrycie i kształt dachów oraz kolorystykę elewacji;

- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: wskaźniki powierzchni zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy działki oraz minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze objętym planem występuje siedlisko przyrodnicze o kodzie 6510 – Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie, którego lokalizację przedstawiono na rysunku planu, wymienione w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2014 r. poz. 1713) – zakres ochrony określają przepisy odrębne;
- 2) na obszarze objętym planem obejmuje się ochroną następujące korytarze ekologiczne, których zasięg przedstawiono na rysunku planu:
 - a) o symbolu GKPdC-6, umożliwiający migrację zwierząt,
 - b) dolina rzeki Jemielnicy i rzeki Suchej o randze lokalnej;
- 3) na obszarach, o których mowa w pkt 2, obowiązują następujące działania ochronne:
 - a) zakazuje się zmiany sposobu użytkowania gruntów, z wyjątkiem terenów dolesień oznaczonych symbolami: ZLP4 i ZLP6,
 - b) zakazuje się prowadzenia działań mogących przerwać ciągłość korytarza ekologicznego,
 - c) zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych, z wyjątkiem terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonego symbolem RM2;
- 4) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Jemielnica od źródła do Suchej” o kodzie PLRW600017118889, stanowiącej część scalonej części wód Chrzastawa (SO0406), dla której uwzględnia się ustalenia wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” zatwierdzonego Uchwałą Rady Ministrów z dnia 22 lutego 2011 r. (M. P. z 2011 r. Nr 40, poz. 451);
- 5) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu:
 - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 333 „Zbiornik Opole – Zawadzkie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-krasowych, wymagającego najwyższej ochrony zasobów wodnych,
 - b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych, wymagającego wysokiej ochrony zasobów wodnych;
- 6) w celu zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, o których mowa w pkt. 4 i 5, przed zanieczyszczeniem:
 - a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
 - b) nakazuje się zabezpieczanie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód, z uwzględnieniem § 13 ust. 5 pkt 4,
 - c) nakazuje się wstępne podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg przed ich wprowadzeniem do gruntu i wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) zakazuje się gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
 - e) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych oraz składowisk odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne,
 - f) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 4;
- 7) uwzględnia się udokumentowane złożę wapienia środkowotriasowego „Strzelce Opolskie II”, którego zasięg pokazano na rysunku planu;

- 8) na rysunku planu oznaczono obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych związane z występowaniem zjawisk krasowych – wyrwa krasowa.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) uwzględnia się ochronę zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków – spichlerz w zespole dworskim, Plac Klasztorny 3-4, nr rej. 1775/66 z dnia 7 października 1966 r.;
- 2) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, których lokalizację określono na rysunku planu:
 - a) kapliczka, ul. Korfantego,
 - b) stodoła, ul. Korfantego 8,
 - c) stodoła, ul. Kościelna 5,
 - d) kuźnia, ul. Kościelna 5,
 - e) trafostacja, ul. Kościelna,
 - f) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Józefa Lompy 17,
 - g) pomnik krzyża, ul. Józefa Lompy,
 - h) dom dróżnika, ul. Karola Miarki 1,
 - i) budynek mieszkalno-gospodarczy oraz lamus, ul. Karola Miarki 8,
 - j) spichlerz, ul. Ogrodowa 8,
 - k) dom, ul. Ogrodowa 11,
 - l) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Ogrodowa 12,
 - m) czworak w zespole folwarcznym, Plac Klasztorny 7-8 (przeznaczony do rozbiórki),
 - n) stodoła, ul. Poprzeczna 4,
 - o) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Poprzeczna 5,
 - p) stodoła, ul. Poprzeczna 6,
 - q) stodoła, ul. Poprzeczna 11,
 - r) stodoła, ul. Poprzeczna,
 - s) dom, ul. Sportowa 1,
 - t) budynek w zespole szkoły, ul. Strzelecka 1,
 - u) szkoła, ul. Strzelecka 3,
 - v) dom w zespole szkoły, ul. Strzelecka 5,
 - w) dom, ul. Szkolna 2,
 - x) dom, ul. Szkolna 13,
 - y) dom z piekarnią, ul. Szkolna 17;
- 3) wobec zabytków, o których mowa w pkt 2, w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) wymagane jest utrzymanie dotychczasowych gabarytów budynku i kształtu dachu,
 - b) dopuszcza się przekształcenia mające na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych z zachowaniem historycznej kompozycji obiektów i zabytkowych cech,
 - c) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną lub historyczne pokrycie dachowe właściwe dla danego obiektu,

- d) w obrębie poszczególnych obiektów objętych ochroną należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem lit. b,
 - e) ochronie podlega detal architektoniczny i materiał elewacji,
 - f) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu,
 - g) zakazuje się umieszczania reklam; dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów lub tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znak graficzny firmy mieszczącej się w tym obiekcie;
- 4) uwzględnia się stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, którego lokalizację określono na rysunku planu – nr 1 cmentarzysko, kultura łużycka, epoka brązu;
 - 5) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej archeologicznej dla udokumentowanego stanowiska archeologicznego o potwierdzonej lokalizacji, o zasięgu określonym na rysunku planu;
 - 6) ustala się następujące zasady ochrony zabytku archeologicznego, o którym mowa w pkt 4 i 5 – prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia niezinwentaryzowanych zabytków archeologicznych oraz z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 8.1. Na obszarze objętym planem za przestrzenie publiczne wymagające ich ukształtowania uznaje się następujące tereny:

- 1) tereny usług, oznaczone symbolami: U1, U2 i U3;
- 2) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: ZP1, ZP2 i ZP3;
- 4) tereny dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo-jezdnym, oznaczone symbolami: KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDX1, KDX2, KDX3, KDX4, KDX5, KDX6, KDX7, KDX8 i KDX9;
- 5) teren placu publicznego, oznaczony symbolem KP.

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, ustala się **następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obowiązuje dbałość o estetyczny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje) poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych i wkomponowanie zieleni ozdobnej;
- 2) obowiązuje wyposażenie terenu w obiekty małej architektury o wysokich walorach estetycznych, takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki;
- 3) dopuszcza się sytuowanie szyldów lub tablic informacyjnych, związanych z przeznaczeniem podstawowym obiektu; dla tablic informacyjnych umieszczanych w strefie wejściowej budynku obowiązuje ich zgrupowanie w pionie lub poziomie oraz jednakowe wymiary;
- 4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych wyłącznie w czasie trwania lokalnych uroczystości i imprez, z uwzględnieniem § 14;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

3. Obiekty, o których mowa w ust. 2, należy lokalizować w zależności od charakteru zabudowy i potrzeb, w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności.

§ 9.1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) uwzględnia się strefę ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Szczepanku, ustanowioną rozporządzeniem nr 1/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 2 stycznia 2014 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Szczepanku

na terenie gminy Strzelce Opolskie i Jemielnica, powiat strzelecki, województwo opolskie (Dz. Urz. Woj. Op. z 2014 r. poz. 24 z późn. zm.);

- 2) uwzględnia się teren zamknięty ustalony decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MliR z 2014 r. poz. 25 z późn. zm.), zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez który przebiega linia kolejowa nr 132 relacji Bytom – Wrocław Główny, obejmujący działki ozn. nr ewid. gruntu: 948, 510 i 489.

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

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

§ 10.1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się scalanie nieruchomości i ich ponowny podział na działki gruntu;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji w ramach innego przeznaczenia terenu, przy zastosowaniu następujących parametrów:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 4 m²;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MU, U i RM (dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną) w przepisach szczegółowych uchwały; dla pozostałych terenów nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ z oceny faktycznego zagospodarowania nieruchomości w granicach tych terenów wynika brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

2. W granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu, przepompownie ścieków, szafki rozdzielcze, dla których minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 6 m².

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, RZ1, RZ2, RZ3, RZ4, RZ5, RZ6 i RZ7 zakazuje się lokalizowania budynków;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: R1, R2, R3, R4, R7, R8, R9, R10, R11, RZ1, RZ2, RZ3, RZ4, RZ5, RZ6, RZ7, RO1 i RO2 zakazuje się lokalizowania budowli rolniczych;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: R10, R11, ZL4 i ZL14 zakazuje się lokalizacji uzbrojenia technicznego, trwałych obiektów budowlanych i nasadzeń zieleni wysokiej na gruntach rolnych;
- 4) na terenach położonych w odległości mniejszej niż 20 m od skrajnego toru lub mniejszej niż 10 m od granicy terenów kolejowych (tereny oznaczone symbolami: MN30, MN31, MN33, MU19, MU24, RO1, RO2, RZ6, ZL12, ZL13, ZL14, ZL15, KDL2, KDD6, KDD9 i KDW13) obowiązują ograniczenia:

- a) wszelkie inwestycje muszą uwzględniać uciążliwości i zagrożenia pochodzące od linii kolejowej, związane ze wstrząsami i wibracjami, iskrzeniem, zadymieniem, możliwością skażenia terenu, hałasem, promieniowaniem elektromagnetycznym,
- b) nasadzenia zieleni położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) plan wyznacza tereny przewidziane pod podstawowy układ komunikacyjny dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych i dróg wewnętrznych;
- 2) układ komunikacyjny stanowią:
 - a) drogi klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1847 O oraz w ciągu dróg gminnych, oznaczone symbolami: KDL1 i KDL2,
 - b) drogi klasy dojazdowej w ciągu dróg gminnych, oznaczone symbolami: KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8 i KDD9,
 - c) publiczne ciągi pieszo-jedne, oznaczone symbolami: KDX1, KDX2, KDX3, KDX4, KDX5, KDX6, KDX7, KDX8 i KDX9,
 - d) teren placu publicznego, oznaczony symbolem KP,
 - e) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13 i KDW14,
 - f) drogi transportu rolnego i leśnego, oznaczone symbolami: KDR1, KDR2, KDR3 i KDR4,
 - g) linia kolejowa nr 132 relacji Bytom – Wrocław Główny, oznaczona symbolami: KK1 i KK2;
- 3) zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

§ 13.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) rozbudowę sieci elektroenergetycznej należy realizować w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 2) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegających należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi, a w szczególności pozostawić pasy wolne od drzew, gałęzi, konarów i krzewów o szerokości, licząc od osi linii z każdej jej strony:
 - a) 6 m dla linii 15 kV,
 - b) 3 m dla linii 0,4 kV;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych, wokół których należy przewidzieć strefę techniczną o szerokości 1,5 m;
- 4) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne montowane na dachach budynków), o mocy nieprzekraczającej:

a) 40 kW na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, MN32, MN33, MN34, MN35, MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16, MU17, MU18, MU19, MU20, MU21, MU22, MU23, MU24, U1, U2, U3, U4, US, RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, KK1 i KK2,

b) 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: U5, U6 i U7.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) rozbudowę gminnej sieci wodociągowej należy realizować w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 2) dopuszcza się budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi wszystkich projektowanych obszarów zabudowy;
- 3) wprowadza się wymóg zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

- 1) rozbudowę zbiorczego systemu sieci kanalizacyjnej należy realizować w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 2) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji rozdzielczej z przesyłem do oczyszczalni ścieków;
- 3) nakazuje się wstępne podczyszczenie ścieków przemysłowych przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 2) do czasu rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie terenu;
- 4) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie gospodarki odpadami:

- 1) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów;
- 2) dla obiektów budowlanych zlokalizowanych na obszarze objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 3) odzysk lub unieszkodliwianie odpadów powstałych w wyniku działalności gospodarczej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) obiekty budowlane zlokalizowane na obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne montowane na dachach budynków), pompy ciepła, biomasa, o mocy nieprzekraczającej:

a) 40 kW na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, MN32, MN33, MN34, MN35, MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16, MU17, MU18, MU19, MU20, MU21, MU22, MU23, MU24, U1, U2, U3, U4, US, RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8 i KK2,

b) 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: U5, U6 i U7.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów budowlanych w przypadku zaistnienia technicznych i ekonomicznych warunków dostarczania paliwa gazowego;
- 2) budowę sieci gazowej i przyłączanie do niej obiektów budowlanych przez operatora tej sieci należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej – rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w granicach terenów: US, ZP1 i ZP3 dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów i urządzeń technicznych, handlowo-usługowych, higieniczno-sanitarnych oraz miejsc parkingowych związanych z organizacją imprez masowych, z dopuszczeniem przedłużenia tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania o 7 dni poprzedzających i następujących po imprezie;
- 2) urządzenia i obiekty, o których mowa w pkt 1, należy sytuować w pierwszej kolejności na terenach utwardzonych niestanowiących powierzchni biologicznie czynnych.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 15.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, MN32, MN33, MN34 i MN35, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe wbudowane w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: MN30, MN31 i MN33 w budynkach mieszkalnych narażonych na uciążliwości od terenu kolejowego obowiązuje stosowanie rozwiązań minimalizujących te uciążliwości, takich jak zastosowanie ekranu akustycznego lub muru pełnego, zastosowanie okien i drzwi o wysokiej odporności akustycznej i nieprzenoszących wibracji;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenach oznaczonych symbolami: MN1 i MN33 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:
 - a) obowiązują elewacje tynkowane, dopuszcza się stosowanie elewacji w tradycji lokalnego kamienia (piaskowiec, dolomit, wapień),
 - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych,
 - c) należy stosować kolorystykę zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
 - d) forma architektoniczna budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej działce;
- 4) w zakresie kształtowania dachów w budynkach mieszkalnych:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35° - 45° ,
 - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej w kolorach matowych: odcienie czerwieni i brązu oraz grafit; na terenie oznaczonym symbolem MN7 dopuszcza się stosowanie blachodachówki w kolorach matowych: odcienie czerwieni i brązu oraz grafit;
- 5) w zakresie kształtowania dachów w budynkach garażowych i gospodarczych:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na działkach, na których znajdują się istniejące budynki mieszkalne z dachem płaskim dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych wynosi 30° - 45° ,
 - d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w kolorach matowych: odcienie czerwieni i brązu oraz grafit;
- 6) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla elementów budynków mieszkalnych, takich jak: przekrycia tarasów i werandy;
- 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 10 m oraz dwóch kondygnacji, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 8) maksymalna wysokość: budynków garażowych i gospodarczych nie może przekroczyć 6 m oraz innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 10 m;
- 9) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
 - a) 18 m w budynkach mieszkalnych wolnostojących,
 - b) 10 m w budynkach mieszkalnych bliźniaczych,
 - c) 6 m w budynkach garażowych i gospodarczych;
- 10) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi:
 - a) 20% dla zabudowy wolnostojącej na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN5, MN12, MN13, MN24, MN25, MN26, MN28, MN29 i MN35,
 - b) 25% dla zabudowy wolnostojącej na terenach oznaczonych symbolami: MN2, MN3, MN4, MN11, MN14, MN22, MN23, MN27 i MN30,

c) 30% dla zabudowy wolnostojącej na terenach oznaczonych symbolami: MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN31, MN32, MN33 i MN34,

d) 35% dla zabudowy bliźniaczej;

11) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:

a) 0,4 na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN5, MN12, MN13, MN24, MN25, MN26, MN28, MN29 i MN35,

b) 0,5 na terenach oznaczonych symbolami: MN2, MN3, MN4, MN11, MN14, MN22, MN23, MN27 i MN30,

c) 0,6 na terenach oznaczonych symbolami: MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN31, MN32, MN33 i MN34;

12) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,05;

13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:

a) 55% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN5, MN12, MN13, MN24, MN25, MN26, MN28, MN29 i MN35,

b) 45% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: MN2, MN3, MN4, MN11, MN14, MN22, MN23, MN27 i MN30,

c) 35% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN31, MN32, MN33 i MN34;

14) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi:

a) 900 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym, na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN5, MN12, MN13, MN24, MN25, MN26, MN28, MN29 i MN35,

b) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym, na terenach oznaczonych symbolami: MN2, MN3, MN4, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN27, MN30, MN31, MN32, MN33 i MN34,

c) 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym.

5. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi:

a) 18 m dla zabudowy wolnostojącej,

b) 12 m dla zabudowy bliźniaczej;

2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolnostojącej wynosi 900 m²;

3) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej wynosi 700 m².

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 16.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16, MU17, MU18, MU19, MU20, MU21, MU22, MU23 i MU24**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi podstawowe i usługi turystyki uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie, oraz dodatkowo na terenach oznaczonych symbolami: MU6, MU8, MU9, MU12, MU14, MU20, MU21, MU22, MU23 i MU24 – usługi rzemiosła (w tym: ślusarskie i stolarskie), stacje napraw i diagnostyki, działalność gospodarcza branży budowlanej, kamieniarskiej, transportowej, artystycznej, budynki magazynowe;
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: MU19 i MU24 w budynkach mieszkalnych narażonych na uciążliwości od terenu kolejowego obowiązuje stosowanie rozwiązań minimalizujących uciążliwości, takich jak zastosowanie ekranu akustycznego lub muru pełnego, zastosowanie okien i drzwi o wysokiej odporności akustycznej i nieprzenoszących wibracji;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenach oznaczonych symbolami: MU11, MU12, MU13, MU16, MU17 i MU19 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym; na terenie oznaczonym symbolem MU6 dopuszcza się zabudowę w układzie bliźniaczym;
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:
 - a) obowiązują elewacje tynkowane, dopuszcza się stosowanie elewacji w tradycji lokalnego kamienia (piaskowiec, dolomit, wapień),
 - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych,
 - c) należy stosować kolorystykę zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
 - d) forma architektoniczna budynków usługowych, magazynowych, gospodarczych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej działce;
- 4) w zakresie kształtowania dachów w budynkach mieszkalnych:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45°,
 - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej, w kolorach matowych: odcienie czerwieni i brązu oraz grafit;
- 5) w zakresie kształtowania dachów w budynkach usługowych, magazynowych, gospodarczych i garażowych:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) na działkach, na których znajdują się istniejące budynki mieszkalne z dachem płaskim dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych wynosi 30° - 45° ,
- d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w kolorach matowych: odcienie czerwieni i brązu oraz grafit;
- 6) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla elementów budynków mieszkalnych, takich jak: przekrycia tarasów i werandy;
- 7) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 10 m oraz dwóch kondygnacji, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 8) maksymalna wysokość budynków usługowych nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 9) maksymalna wysokość: budynków magazynowych, gospodarczych i garażowych nie może przekroczyć 7 m oraz innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 10 m;
- 10) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych nie może przekroczyć:
 - a) 16 m w budynkach wolnostojących,
 - b) 10 m w budynkach bliźniaczych;
- 11) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych, magazynowych, gospodarczych i garażowych nie może przekroczyć 15 m;
- 12) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi:
 - a) 20% na terenach oznaczonych symbolami: MU2 i MU24,
 - b) 25% na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU4, MU7 i MU23,
 - c) 35% na terenach oznaczonych symbolami: MU3, MU5, MU6, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16, MU17, MU18, MU19, MU20, MU21 i MU22;
- 13) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
 - a) 0,4 na terenach oznaczonych symbolami: MU2 i MU24,
 - b) 0,5 na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU4, MU7 i MU23,
 - c) 0,7 na terenach oznaczonych symbolami: MU3, MU5, MU6, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16, MU17, MU18, MU19, MU20, MU21 i MU22;
- 14) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,05;
- 15) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - a) 40% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: MU2 i MU24,
 - b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU4, MU7 i MU23,
 - c) 20% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: MU3, MU5, MU8, MU9, MU10, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16, MU17, MU18, MU19, MU21 i MU22,
 - d) 10% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: MU6, MU11 i MU20;
- 16) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi:
 - a) 900 m² na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16, MU17, MU18, MU19, MU20, MU21, MU22 i MU23,
 - b) 1200 m² na terenach oznaczonych symbolami: MU2 i MU24.

5. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m;

2) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku podziału nieruchomości wynosi:

- a) 900 m² na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16, MU17, MU18, MU19, MU20, MU21, MU22 i MU23,
- b) 1200 m² na terenach oznaczonych symbolami: MU2 i MU24.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe w budynkach o funkcjach noclegowych, takich jak: hotel, pensjonat, motel;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 17.1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U1, U2, U3, U4, U5, U6 i U7**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) usługi publiczne w zakresie szkolnictwa, oświaty, wychowania, kultury, usługi podstawowe i usługi turystyki, budynki stałego pobytu ludzi jak dom rencistów – na terenie oznaczonym symbolem U1,
- b) usługi kultu religijnego przeznaczone do zaspokajania potrzeb religijnych, w tym plebania i obiekty towarzyszące – na terenie oznaczonym symbolem U2,
- c) usługi publiczne w zakresie kultury, oświaty, wychowania i ratownictwa – na terenie oznaczonym symbolem U3,
- d) usługi podstawowe, usługi rzemiosła (w tym: ślusarskie i stolarskie), stacje napraw i diagnostyki, działalność gospodarcza branży budowlanej, kamieniarskiej, transportowej, artystycznej oraz magazyny – na terenach oznaczonych symbolami: U4, U5, U6 i U7;

2) uzupełniające:

- a) mieszkania towarzyszące – na terenach oznaczonych symbolami: U1, U4 i U6,
- b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: U1 i U3 obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym symbolem U1 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;

- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:
 - a) obowiązują elewacje tynkowane, dopuszcza się stosowanie elewacji w tradycji lokalnego kamienia (piaskowiec, dolomit, wapień),
 - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych,
 - c) należy stosować kolorystykę zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;
- 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem U3 dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem U2 dopuszcza się indywidualne formy ukształtowania połaci dachowych z wyłączeniem dachów płaskich,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych wynosi:
 - 40°-50° na terenie oznaczonym symbolem U1,
 - 30°-45° na terenach oznaczonych symbolami: U3 i U4,
 - 20°-45° na terenach oznaczonych symbolami: U5, U6 i U7,
 - e) jako pokrycie dachowe należy stosować:
 - w dachach stromych dachówkę ceramiczną, cementową lub blachodachówkę, w kolorach matowych: odcienie czerwieni i brązu oraz grafit,
 - blachę dachową na terenie oznaczonym symbolem U2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem U1 – 15 m,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem U2 – 20 m; dla budynku wieży kościelnej wysokość nie może przekroczyć 40 m,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami: U3, U5, U6 i U7 – 9 m,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem U4 – 12 m;
- 6) szerokość elewacji frontowej nie może przekroczyć:
 - a) 32 m na terenach oznaczonych symbolami: U1, U2, U4, U5, U6 i U7,
 - b) 20 m na terenie oznaczonym symbolem U3;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi:
 - a) 20% na terenach oznaczonych symbolami: U1 i U5,
 - b) 35% na terenach oznaczonych symbolami: U2, U3, U4, U6 i U7;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
 - a) 0,5 na terenach oznaczonych symbolami: U1 i U5,
 - b) 0,7 na terenach oznaczonych symbolami: U2, U3, U4, U6 i U7;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,05;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - a) 40% powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem U1,
 - b) 20% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: U2, U3 i U4,
 - c) 10% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: U5, U6 i U7;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi:

- a) 1500 m² na terenach oznaczonych symbolami: U2, U4, U5, U6 i U7,
- b) 3000 m² na terenie oznaczonym symbolem U1.

5. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m;

2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi:

- a) 1500 m² na terenach oznaczonych symbolami: U2, U4, U5, U6 i U7,
- b) 3000 m² na terenie oznaczonym symbolem U1,
- c) 300 m² na terenie oznaczonym symbolem U3.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):

- a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca – na terenach oznaczonych symbolami: U1, U3, U4, U5, U6 i U7,
- b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca – na terenie oznaczonym symbolem U2,
- c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe w budynkach o funkcjach noclegowych, takich jak: hotel, pensjonat, schronisko,
- d) 1 miejsce na 8 miejsc noclegowych w budynkach stałego pobytu ludzi (dom rencisty),
- e) 1 miejsce na 1 mieszkanie dla mieszkań towarzyszących,
- f) do bilansu miejsc parkingowych na terenach oznaczonych symbolami: U1 i U2 dopuszcza się wliczenie przyulicznych miejsc parkingowych;

2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 18.1. Ustala się **teren sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji rozumiane jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, takie jak: boiska, place gier i zabaw, urządzenia sportowo-rekreacyjne, wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 2) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, droga wewnętrzna, obiekty małej architektury oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:

- a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 80% powierzchni działki budowlanej.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

- 1) należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) w ilości 1 miejsce na dziesięciu użytkowników obiektu sportowego;
- 2) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie przyulicznych miejsc znajdujących się na terenie KDX7;
- 3) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 19.1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: **R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10 i R11**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny gruntów ornych, łąk i pastwisk, ogrodów oraz sadów;
- 2) uzupełniające:
 - a) budowlę rolnicze na terenach oznaczonych symbolami: R5 i R6, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 oraz ust. 3 pkt 1,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi transportu rolnego, z zastrzeżeniem § 11 pkt 3.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) na części terenu oznaczonego symbolem R6 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego o symbolu GKPD-6, o którym mowa w § 6 pkt 2 i 3.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji budowli rolniczych należy zachować odległość co najmniej 100 m od terenów oznaczonych symbolami: MN11, MN12 i MU7 oraz należy stosować zasady określone w przepisach odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem minimalnych odległości od istniejących budynków i budowli oraz zabezpieczenia gruntu i wód gruntowych przed przesiąkaniem zanieczyszczeń;
- 2) maksymalna wysokość budowli rolniczych nie może przekroczyć 6 m, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej wysokości przez silosy na materiały sypkie, których wysokość nie może przekroczyć 10 m; maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 10 m.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 20.1. Ustala się tereny trwałych użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RZ1, RZ2, RZ3, RZ4, RZ5, RZ6 i RZ7**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny łąk i pastwisk;
- 2) uzupełniające:
 - a) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych, wody powierzchniowe śródlądowe stojące i płynące, takie jak: cieki naturalne, zbiorniki wodne, wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi,
 - b) budowle i urządzenia hydrotechniczne,

- c) zieleń urządzona na terenie oznaczonym symbolem RZ4,
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi transportu rolnego.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem RZ7 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania siedliska przyrodniczego – Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie o kodzie 6510, o którym mowa w § 6 pkt 1;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem RZ7 oraz na części terenu oznaczonego symbolem RZ3 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego o symbolu GKPdC-6, o którym mowa w § 6 pkt 2 i 3;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem RZ2 oraz na częściach terenów oznaczonych symbolami: RZ1 i RZ3 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego dolina rzeki Jemielnicy i rzeki Suchej o randze lokalnej, o którym mowa w § 6 pkt 2 i 3.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na części terenu oznaczonego symbolem RZ3 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania stanowiska archeologicznego oraz wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, o których mowa w § 7 pkt 4-6.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów – na terenie oznaczonym symbolem RZ1 uwzględnia się strefę ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Szczepanku, o której mowa w § 9 ust. 1 pkt 1.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 21.1. Ustala się tereny sadów i ogrodów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RO1** i **RO2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – sady i ogrody, tereny gruntów ornych, łąk i pastwisk;
- 2) uzupełniające – szklarnie, altany, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne oraz obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu – szklarnie i altany należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 22.1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RM1**, **RM2**, **RM3**, **RM4**, **RM5**, **RM6**, **RM7** i **RM8**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) równorzędne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach oznaczonych symbolami: **RM4** i **RM5**;
- 3) uzupełniające:
 - a) usługi agroturystyki,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady:
 - a) 20 DJP na terenach oznaczonych symbolami: RM4, RM5 i RM6,
 - b) 40 DJP na terenach oznaczonych symbolami: RM1, RM2, RM3, RM7 i RM8;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) na części terenu oznaczonego symbolem RM3 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego o symbolu GKPdC-6, o którym mowa w § 6 pkt 2 i 3;
- 5) na części terenu oznaczonego symbolem RM2 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego dolina rzeki Jemielnicy i rzeki Suchej o randze lokalnej, o którym mowa w § 6 pkt 2 i 3.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenach oznaczonych symbolami: RM4, RM5 i RM6 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów:
 - a) obowiązują elewacje tynkowane, dopuszcza się stosowanie elewacji w tradycji lokalnego kamienia (piaskowiec, dolomit, wapień),
 - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych,
 - c) należy stosować kolorystykę zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
 - d) forma architektoniczna budynków: garażowych, gospodarczych, inwentarskich i magazynowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej działce;
- 4) w zakresie kształtowania dachów w budynkach mieszkalnych:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 40° - 45° ,
 - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej, w kolorach matowych: odcienie czerwieni i brązu oraz grafit,
 - d) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. b dla elementów budynków mieszkalnych, takich jak: przekrycia tarasów i werandy;
- 5) w zakresie kształtowania dachów w budynkach garażowych, gospodarczych, inwentarskich i magazynowych:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na działkach, na których znajdują się istniejące budynki mieszkalne z dachem płaskim, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych wynosi 30° - 45° ,

- d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w kolorach matowych: odcienie czerwieni i brązu oraz grafit,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. c dla wiat rolniczych;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
- a) dla budynków mieszkalnych:
 - na terenach oznaczonych symbolami: RM2 i RM7 – 12 m oraz trzech kondygnacji, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - na terenach oznaczonych symbolami: RM1, RM3, RM4, RM5, RM6 i RM8 – 10 m oraz dwóch kondygnacji, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich i magazynowych – 9 m,
 - c) dla silosów na materiały sypkie oraz innych obiektów budowlanych – 10 m;
- 7) szerokość elewacji frontowej nie może przekroczyć 20 m;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi:
- a) 30% na terenach oznaczonych symbolami: RM2, RM4, RM5, RM6 i RM7,
 - b) 20% na terenach oznaczonych symbolami: RM1, RM3 i RM8;
- 9) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
- a) 0,6 na terenach oznaczonych symbolami: RM2, RM4, RM5, RM6 i RM7,
 - b) 0,4 na terenach oznaczonych symbolami: RM1, RM3 i RM8;
- 10) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,02;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) 30% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: RM1, RM3 i RM8,
 - b) 20% powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: RM2, RM4, RM5 i RM6,
 - c) 10% powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem RM7;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi:
- a) 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 3000 m² dla zabudowy zagrodowej.
5. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną:
- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 900 m².
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:
- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc na parkowanie w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;
 - 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.
7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 25%.

§ 23.1. Ustala się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP1, ZP2 i ZP3**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona, rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze parkowym, ozdobnym i ochronnym;
- 2) uzupełniające:
 - a) zbiorniki wodne ozdobne, cieki naturalne, wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi,
 - b) budowle i urządzenia hydrotechniczne, w tym: mosty, pomosty, przystanie i tarasy,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym symbolem ZP2 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektu objętego ochroną konserwatorską, o którym mowa w § 7 pkt 2 i 3.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu – zakazuje się lokalizacji budynków.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 24.1. Ustala się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL9, ZL10, ZL11, ZL12, ZL13, ZL14 i ZL15**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny lasów;
- 2) uzupełniające:
 - a) parkingi leśne i urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: ZL5, ZL9, ZL10 i w przeważającej części ZL11 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego o symbolu GKPdC-6, o którym mowa w § 6 pkt 2 i 3;
- 2) na części terenu oznaczonego symbolem ZL10 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego dolina rzeki Jemielnicy i rzeki Suchej o randze lokalnej, o którym mowa w § 6 pkt 2 i 3.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na części terenów oznaczonych symbolami: ZL9 i ZL10 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, o której mowa w § 7 pkt 6.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie należy prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dolesienia należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 25.1. Ustala się **tereny dolesień**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZLP1, ZLP2, ZLP3, ZLP4, ZLP5 i ZLP6**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny gruntów ornych i nieużytków przeznaczonych pod zalesienie;

2) uzupełniające:

a) drogi transportu rolnego i leśnego, parkingi leśne oraz urządzenia turystyczne,

b) urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – na terenie oznaczonym symbolem ZLP4 i na części terenu oznaczonego symbolem ZLP6 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego o symbolu GKPdC-6, o którym mowa w § 6 pkt 2 i 3.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) zalesienia gruntów należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem;

2) przy zalesianiu gruntów, które przylegają do terenów przeznaczonych pod zabudowę, należy pozostawić pas terenu o szerokości 20 m wolny od zalesienia.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 26.1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **WS1, WS2 i WS3**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe stojące i płynące, takie jak: zbiorniki wodne, ciekі naturalne, wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi;

2) uzupełniające:

a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązuje zachowanie zbiorników wodnych, cieków naturalnych i obszarów wodno-błotnych;

2) na terenie oznaczonym symbolem WS1 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego dolina rzeki Jemielnicy i rzeki Suchej o randze lokalnej, o którym mowa w § 6 pkt 2 i 3.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiający ich utrzymanie.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 27.1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL1 i KDL2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi klasy lokalnej**, w ciągu drogi powiatowej nr 1847 O oraz dróg gminnych (nr 105299O ul. Strzelecka i nr 105296O ul. Centawska), w ramach których znajdują się pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym symbolem KDL1 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektu objętego ochroną konserwatorską, o którym mowa w § 7 pkt 2 i 3.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) określa się następujące parametry drogi:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 12 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu, przy zachowaniu pozostałych parametrów jak dla drogi lokalnej,

b) minimalna szerokość jezdni wynosi 5 m;

2) dopuszcza się lokalizację na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

a) miejsc postojowych,

- b) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) obiektów małej architektury, z wyłączeniem obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, takich jak: huśtawki, piaskownice, drabinki i śmietniki,
- e) zieleni urządzonej.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 28.1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8 i KDD9**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi klasy dojazdowej**, w ciągu dróg gminnych, w ramach których znajdują się pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) określa się następujące parametry drogi:

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- b) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnienia jezdni i chodnika, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

- a) miejsc postojowych,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) obiektów małej architektury, z wyłączeniem obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, takich jak: huśtawki, piaskownice, drabinki i śmietniki,
- d) zieleni urządzonej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 29.1. Ustala się **tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDX1, KDX2, KDX3, KDX4, KDX5, KDX6, KDX7, KDX8 i KDX9**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **ciągi pieszo-jezdne**, w ciągu dróg gminnych, w ramach których znajdują się pasy terenu przeznaczone do ruchu pojazdów i ruchu pieszych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) określa się następujące parametry ciągów pieszo-jezdných:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:

- 8 m na terenach oznaczonych symbolami: KDX6 i KDX9 oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 6 m na terenach oznaczonych symbolami: KDX1, KDX2, KDX4, KDX5, KDX7 i KDX8 oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu, na terenie oznaczonym symbolem KDX3,

b) dopuszcza się realizację ciągu bez wyodrębnienia jezdni i chodnika, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

- a) miejsc postojowych,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) obiektów małej architektury, z wyłączeniem obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, takich jak: huśtawki, piaskownice, drabinki i śmietniki,

d) zieleni urządzonej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 30.1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13 i KDW14**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – **drogi wewnętrzne**, niezaliczane do żadnej z kategorii dróg publicznych, służące obsłudze terenu i posiadające podłączenie do drogi publicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – na terenie oznaczonym symbolem KDW14 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego dolina rzeki Jemielnicy i rzeki Suchej o randze lokalnej, o którym mowa w § 6 pkt 2 i 3.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) określa się następujące parametry dróg:

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów oznaczonych symbolami: KDW3, KDW9, KDW12, KDW13 i KDW14 wynosi 10 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- b) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów oznaczonych symbolami: KDW1, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW10 i KDW11 wynosi 8 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- c) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem KDW8 wynosi 5 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- d) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem KDW2 – zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- e) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnienia jezdni i chodnika, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:

- a) miejsc postojowych,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) obiektów małej architektury, z wyłączeniem obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, takich jak: huśtawki, piaskownice, drabinki i śmietniki,
- d) zieleni urządzonej.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 31.1. Ustala się **tereny dróg transportu rolnego i leśnego**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDR1, KDR2, KDR3 i KDR4**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – drogi transportu rolnego i leśnego, rozumiane jako pasy terenu przeznaczone do obsługi transportowej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, gospodarstw wiejskich oraz lasów;
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – na terenie oznaczonym symbolem KDR3 oraz na części terenu oznaczonego symbolem KDR1 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego o symbolu GKPdC-6, o którym mowa w § 6 pkt 2 i 3.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na części terenu oznaczonego symbolem KDR1 obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej, o której mowa w § 7 pkt 5 i 6.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;

- 2) dopuszcza się utwardzenie terenu, w tym wykonanie nawierzchni asfaltowej lub betonowej;
- 3) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 32.1. Ustala się **teren placu publicznego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – plac publiczny i ciąg pieszo-jezdny w ciągu drogi gminnej, w ramach której znajdują się pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych;
- 2) uzupełniające – miejsca postojowe, obiekty małej architektury, zieleń oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) minimalna szerokość ciągu pieszo-jezdnego wynosi 10 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się realizację ciągu pieszo-jezdnego bez wyodrębnienia jezdni i chodnika, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 33.1. Ustala się **tereny komunikacji kolejowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KK1** i **KK2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) tereny linii kolejowej nr 132 relacji Bytom – Wrocław Główny wraz z niezbędną infrastrukturą i obiektami służącymi do obsługi linii kolejowej,
- b) usługi podstawowe, usługi rzemiosła, stacje napraw i diagnostyki, działalność gospodarcza branży budowlanej, kamieniarskiej, transportowej, artystycznej oraz magazyny, parkingi na terenie oznaczonym symbolem KK2;

2) uzupełniające – mieszkanie towarzyszące na terenie oznaczonym symbolem KK2, lokalizowane na działce ozn. nr ewid. gruntu 489.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) skrzyżowania z drogami publicznymi należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obiekty inżynierskie, w tym skarpy, przepusty wód należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wszelkie inwestycje muszą uwzględniać uciążliwości i zagrożenia pochodzące od linii kolejowej, związane ze wstrząsami i wibracjami, iskrzeniem, zadymieniem, możliwością skażenia terenu, hałasem, promieniowaniem elektromagnetycznym;
- 4) nasadzenia zieleni położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b:
 - a) budynki należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zasady kształtowania zabudowy (kształtowanie elewacji obiektów i dachów) oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (maksymalna wysokość zabudowy, szerokość elewacji frontowej, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy działki, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej) należy przyjmować jak dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem U3, zgodnie z §17 ust. 4,
 - c) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) w ilości:
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - dla mieszkania towarzyszącego należy zapewnić 1 miejsce,

- d) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w lit. c, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów – tereny, z wyjątkiem części działek ozn. nr ewid. gruntu 488 i 487, zalicza się do terenów zamkniętych, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 2.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 34.1. Ustala się **tereny urządzeń elektroenergetycznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **E1**, **E2** i **E3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – na terenie oznaczonym symbolem E3 obowiązują ograniczenia wynikające z występowania korytarza ekologicznego dolina rzeki Jemielnicy i rzeki Suchej o randze lokalnej, o którym mowa w § 6 pkt 2 i 3.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie oznaczonym symbolem E2 obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektu objętego ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 35.1. Ustala się **teren urządzeń kanalizacji** – przepompownia ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**, dla którego obowiązuje następujące przeznaczenie podstawowe – przepompownia ścieków.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obiekt należy umieścić pod ziemią;
- 2) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – należy zapewnić dostęp do drogi publicznej.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 36. W zakresie objętym ustaleniami niniejszej uchwały, w granicach określonych w § 1 ust. 2, tracą moc obowiązującą ustalenia „Zmiany nr 4 we wsi Dziewkowice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie”, przyjętej uchwałą nr XXXI/279/05 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 26 stycznia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 21 marca 2005 r. Nr 19, poz. 486).

§ 37. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelce Opolskich.

§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej

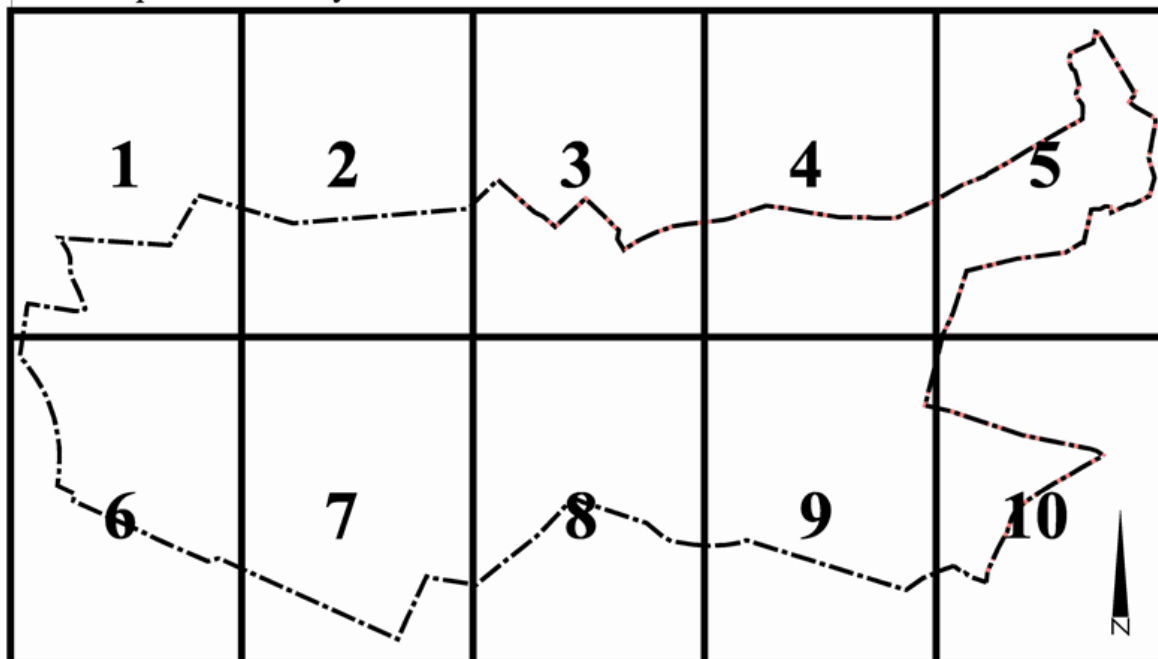
Gabriela Puzik

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRZELCE OPOLSKIE DLA CZĘŚCI WSI DZIEWKOWICE

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XIV/97/2015
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 28 października 2015 r.



Schemat podziału arkuszy



~~SKALA 1:2000~~

Przeskalowano na potrzeby publikacji do skali 1:5000

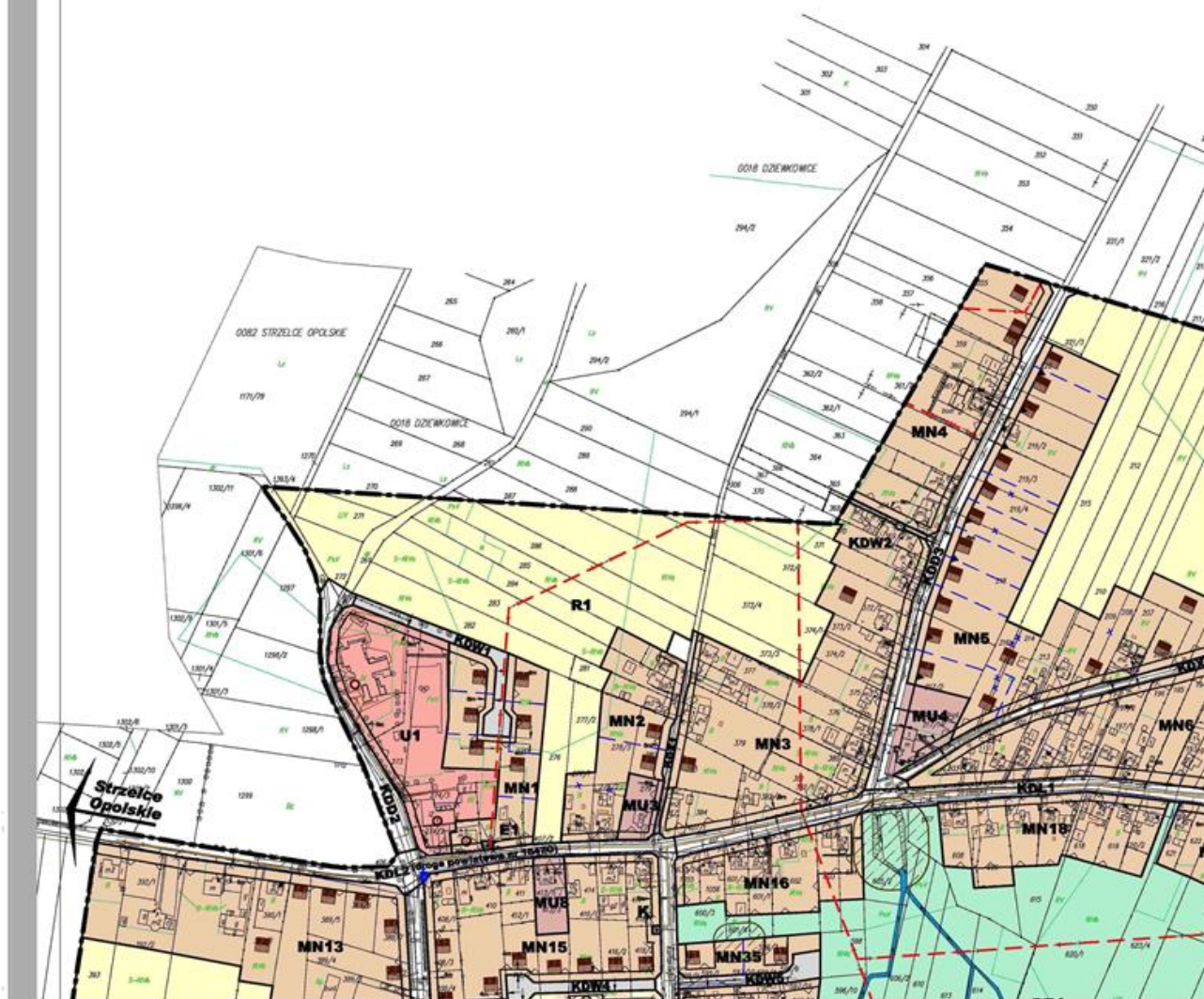
ark 1/10



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA STRZELCE OPOLSKIE

RYSUNEK PLANU

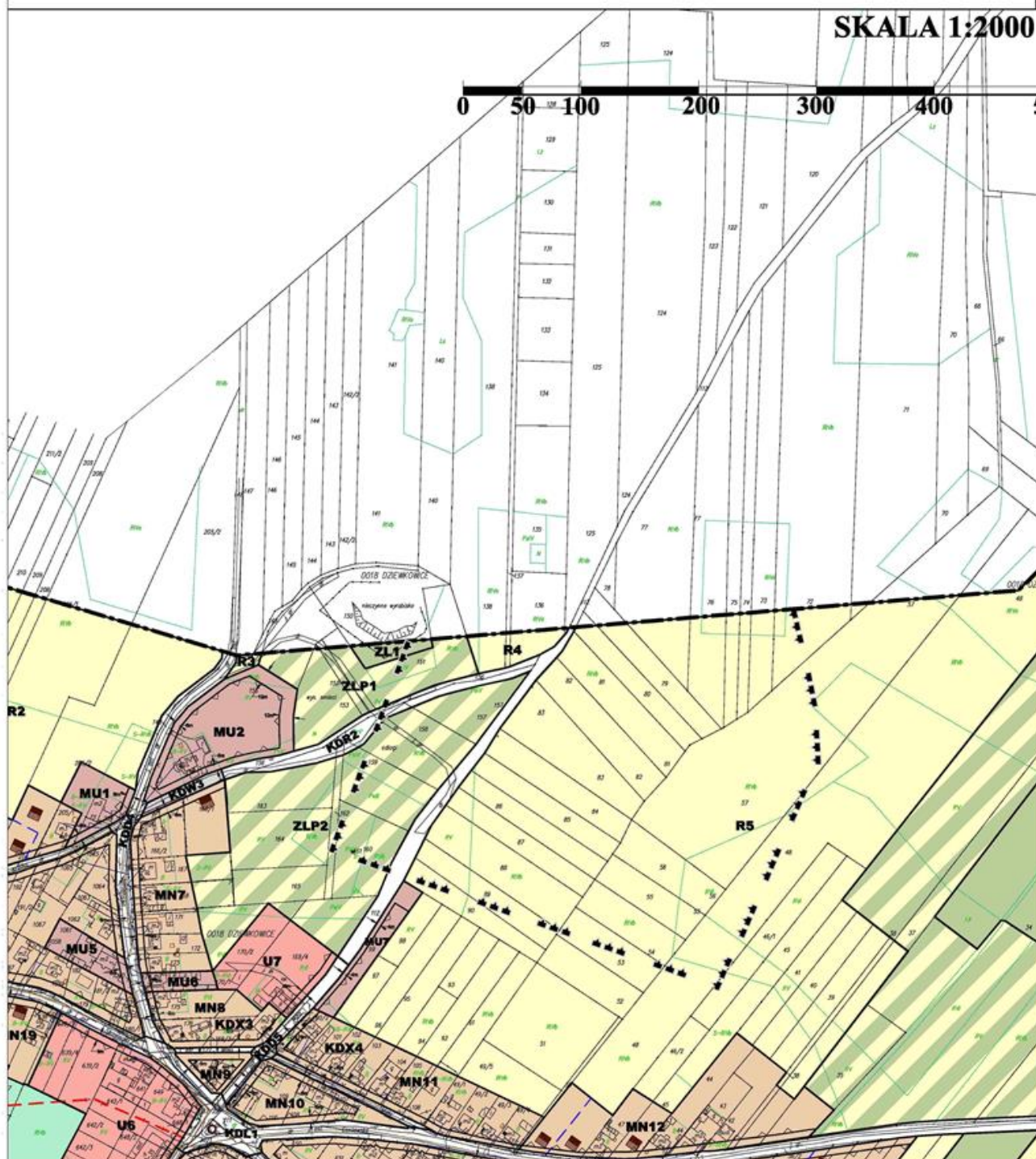
**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XIV/97/2015
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH
Z DNIA 28 PAŹDZIERNIKA 2015 R.**



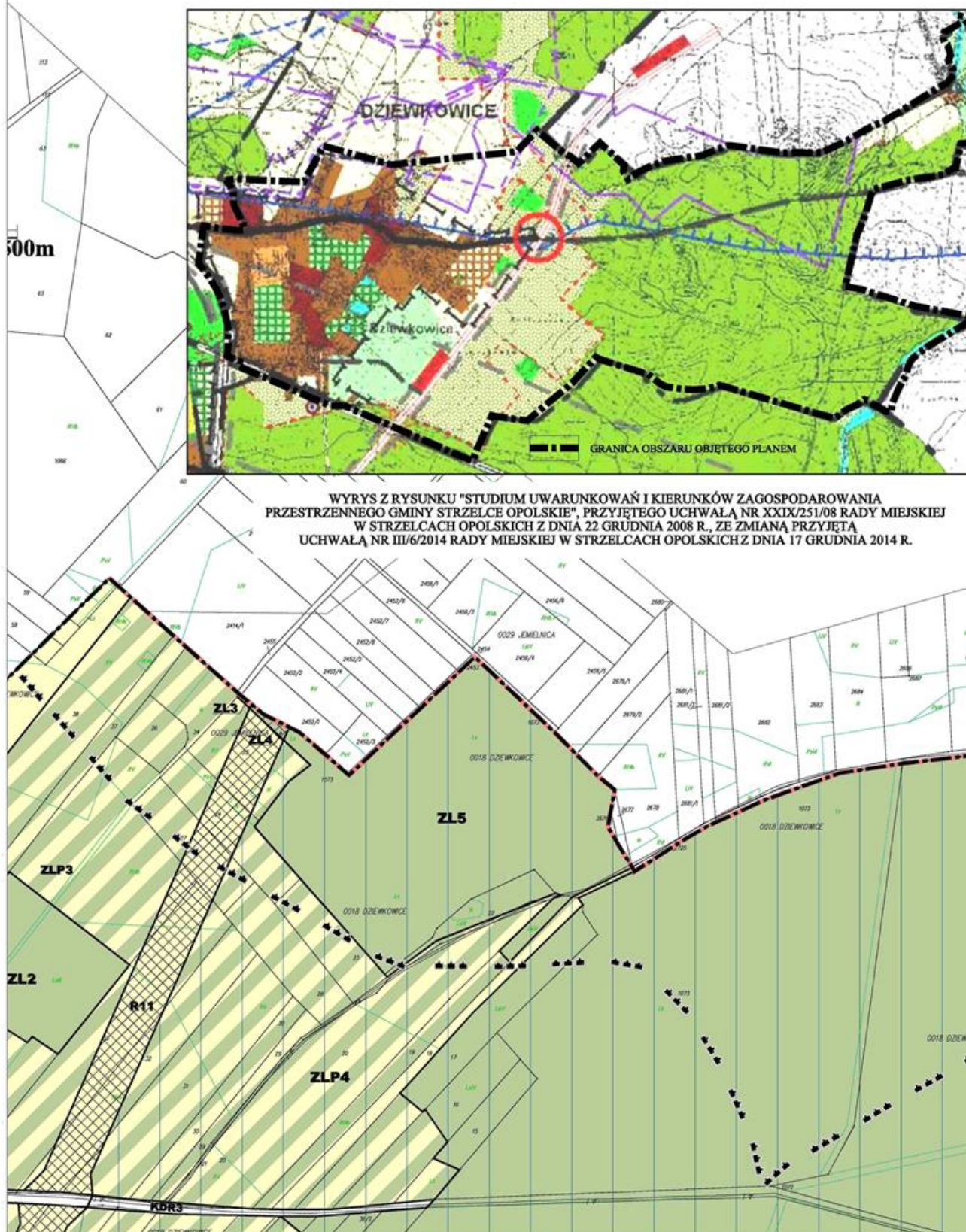
ark 2/10

DAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DLA CZĘŚCI WSI DZIEWKOWICE

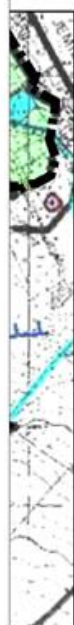
SKALA 1:2000



ark 3/10



ark 4/10

**LEGENDA:**

1. OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- US** TEREN SPORTU I REKREACJI
- R** TERENY ROLNICZE
- RZ** TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH
- RO** TERENY SĄDÓW I OGRODÓW
- RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANIACH I OGRODNICZYCH
- ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZL** TERENY LASÓW
- ZLP** TERENY DOLESIEŃ
- WS** TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄPOWYCH
- KDL** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DRÓG KLASY LOKALNEJ

KDD

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DRÓG KLASY DOJAZDOWEJ

KDX

TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO - JEZDNYCH

KDW

TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

KDR

TERENY DRÓG TRANSPORTU ROLNEGO I LEŚNEGO

KP

TEREN PLACU PUBLICZNEGO

KK

TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

E

TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH

K

TEREN URZĄDZEŃ KANALIZACJI

o

ZABYTKI NIEMUCHE OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ

o

STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UDOKUMENTOWANE O POTWIERDZONEJ LOKALIZACJI

o

GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ARCHEOLOGICZNEJ

o

NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

o

OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

o

OKREŚLENIE USYTUOWANIA LINII ZABUDOWY

o

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBJEKTÓW

PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE

PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

o

SIEDLISKO PRZYRODNICZE O KODZIE 6510 - NIŻOWE I GÓRSKIE

ŚWIEŻE ŁĄY UŻYTKOWANE EKSTENSYWNE



KORYTARZ EKOLOGICZNY O SYMBOLU - INSTYTUT BIOLOGII SSAKÓW POLSK W BIAŁOWIEŻY (ZBS PAN)



KORYTARZ EKOLOGICZNY DOLINA RZ. I RZĘKI SUCHEJ



ZABYTEK NIEMUCHY WPISANY DO



UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE WAPIENNE "STRZELCE GÓLSKIE 17"



STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ UŁ. W SZCZEPANKU



TEREN ZAMKNIĘTY - KOLEJOWY



2. POZOSTAŁE OZNACZENIA GRAFICZNE NIEBĄDĄCE OZNACZENIAMI PLANU I MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY



GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY



ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV



REZERWA TERENOWA POD OBRÓBKĘ WOJEWÓDZKĄ NR 426



OBSZARY ZAGROŻONE OSUWANIEM I ZWIĄZANE ZE ZJAWISKAMI KRAJOWYMI



PROPONOWANA LOKALIZACJA BUDYNKU



ORIENTACYJNE PODZIAŁY GEODEZYJNE



PROPONOWANE ZMIANY PODZIAŁU GOSPODARSTWA



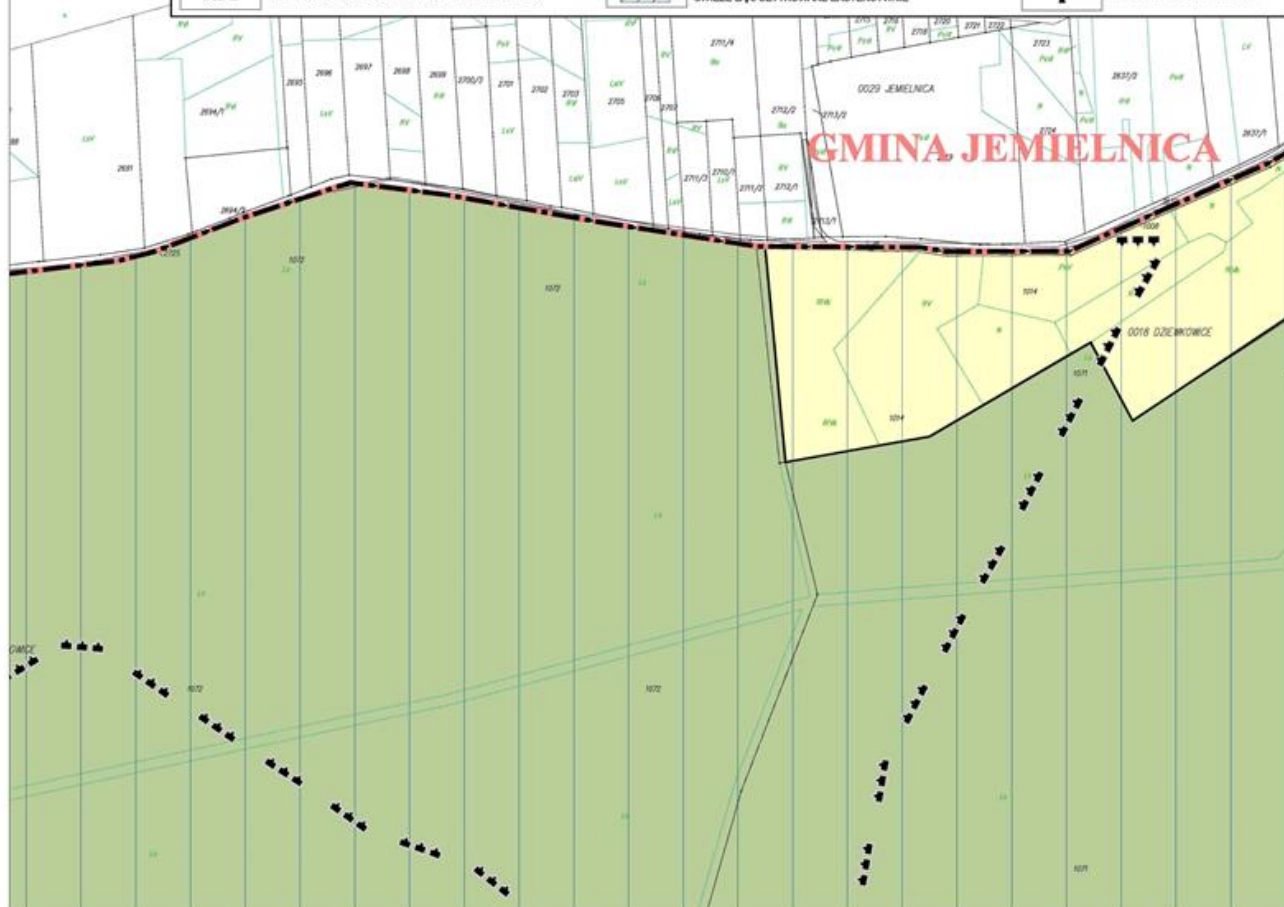
KAPLICZKI, OBIEKTY MAŁEJ ARCHITEKTURY



WAŻNIEJSZE CIEKI W RAMACH INNEGO PODSTAWOWEGO

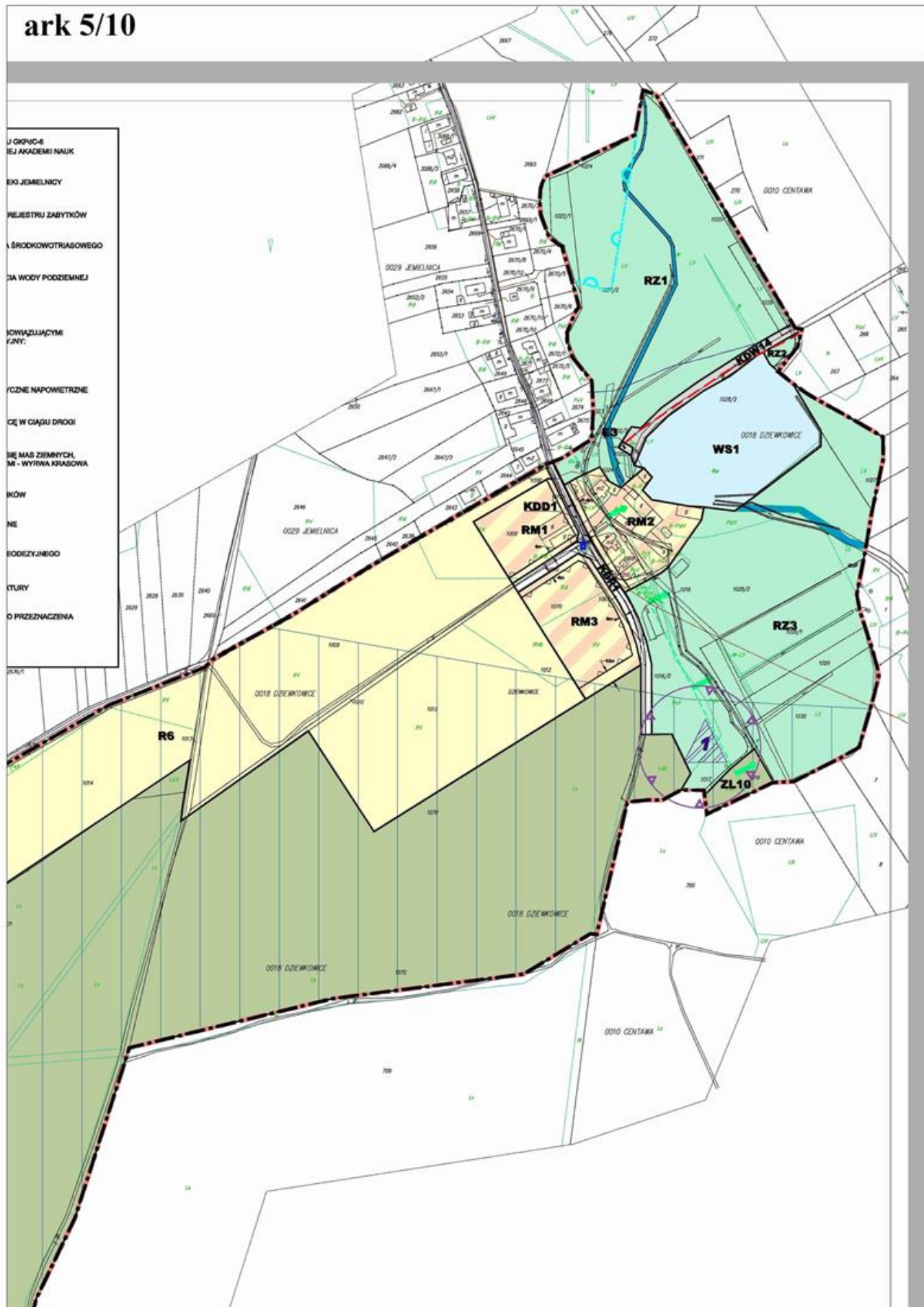


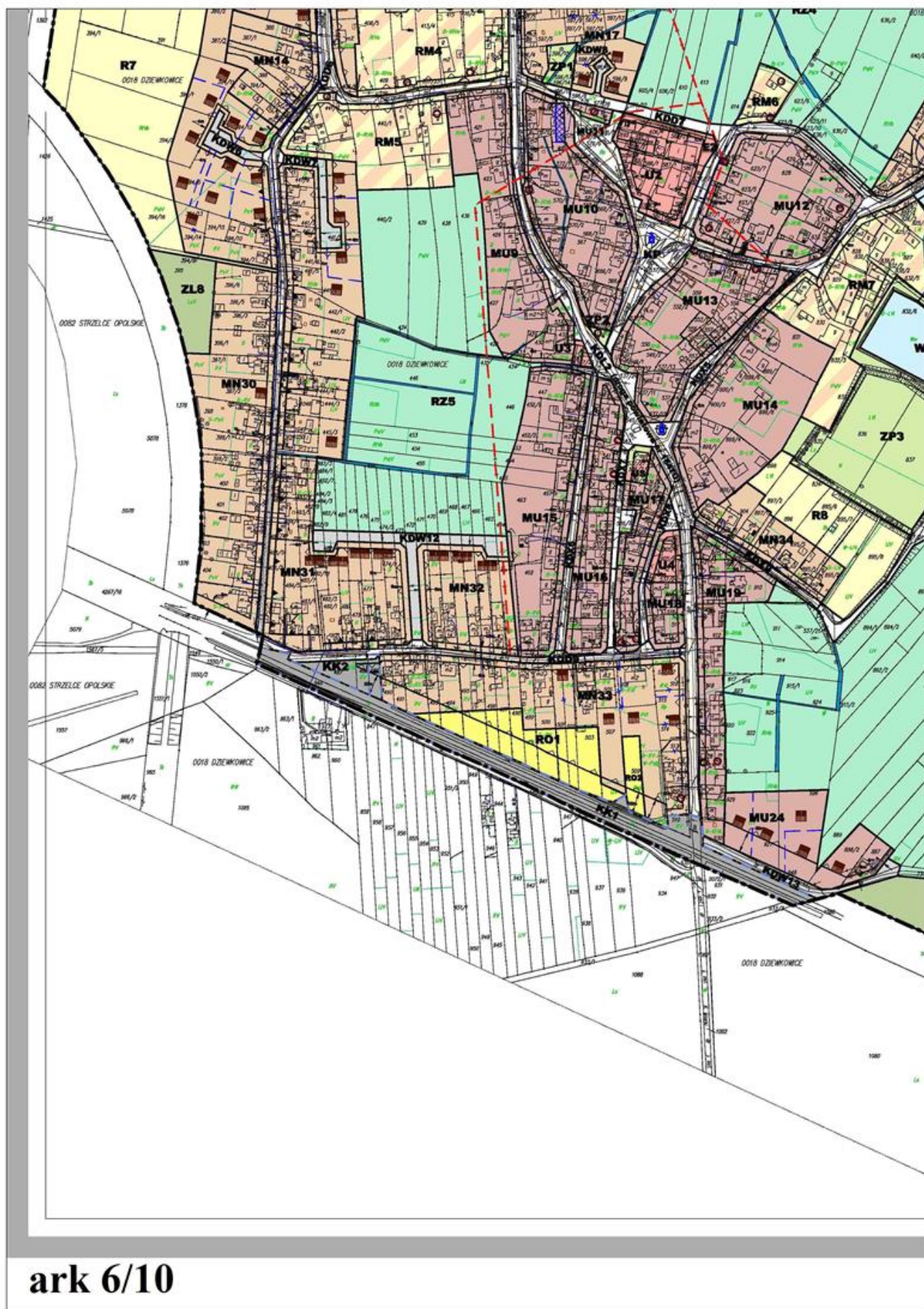
ZMIANA TYPU LINII ZABUDOWY

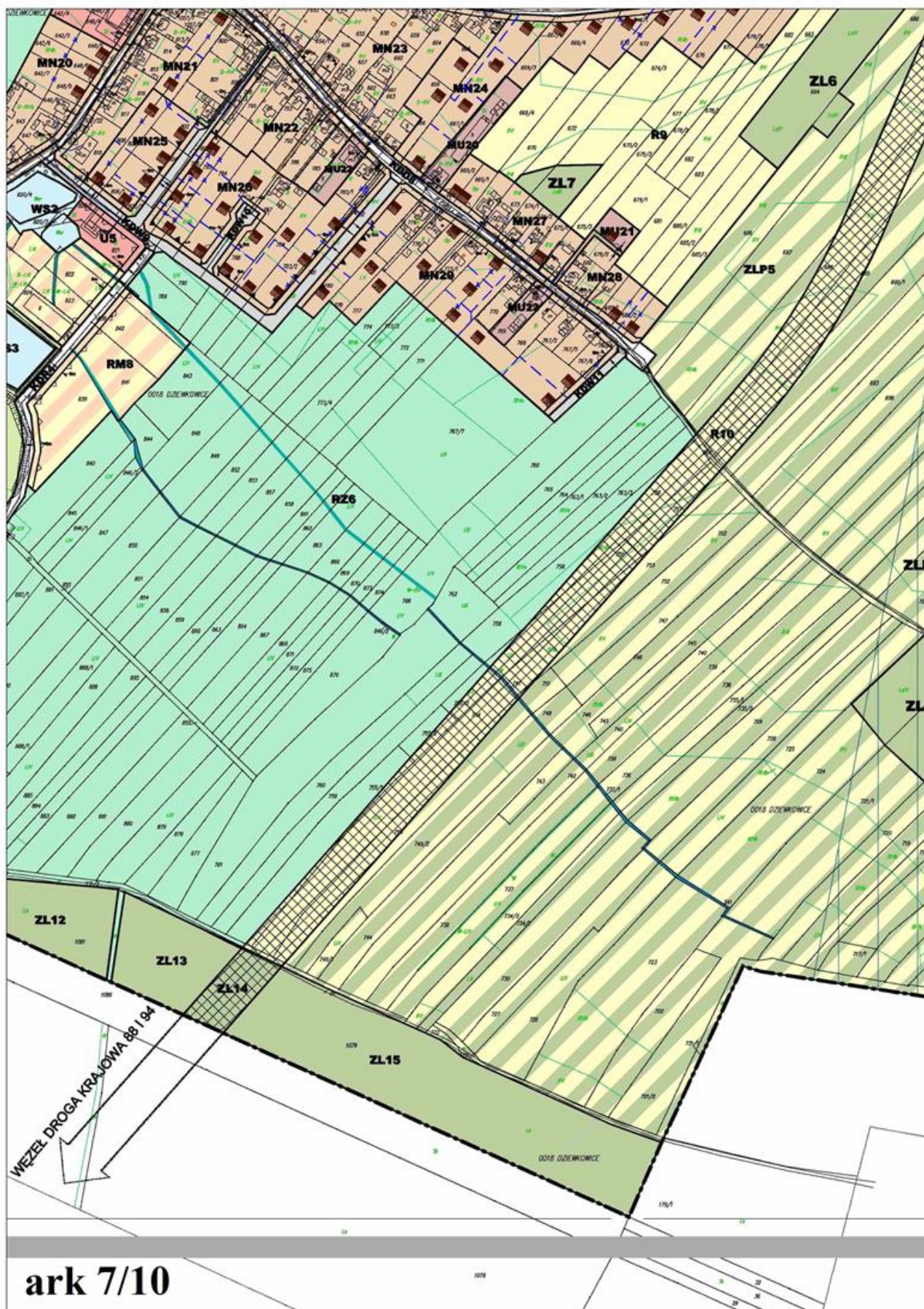


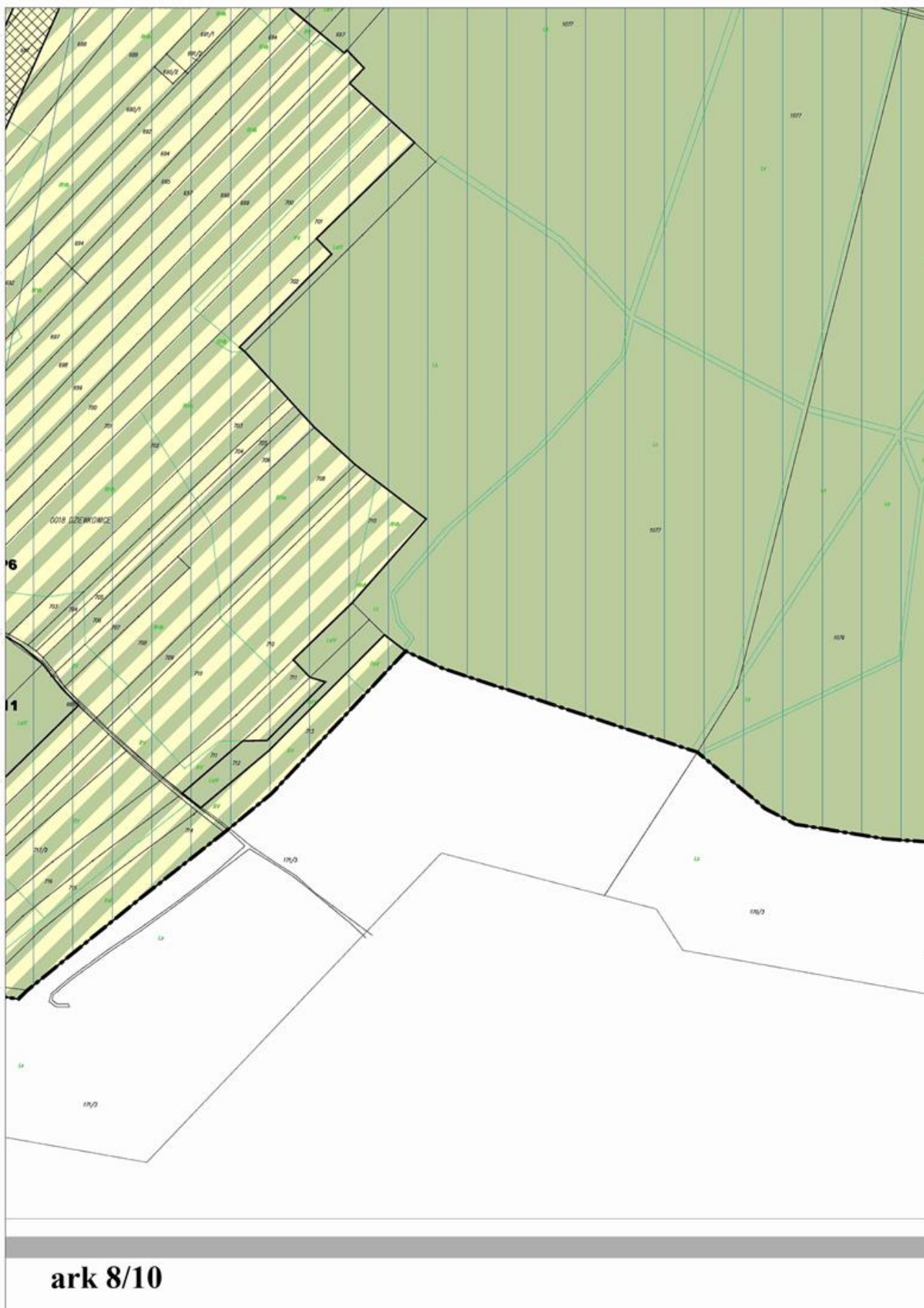
ark 5/10

U GÓRD-6
IEJ AKADEMII NAUK
EKO JEMELNICY
REJESTRU ZABYTEKÓW
ŚRODKOWOTRASOWEGO
DIA WODY PODZIEMNEJ
KOWIAZUJĄCYMI
FUNKCYJNY:
CZNE NAPOWIETRZNE
CĘ W CIĄGU DROGI
REMAS ZIEMNYCH
M - WYTRWA KRAKOWA
KÓW
NE
RODEZYJNEGO
STURY
O PRZEZNACZENIA

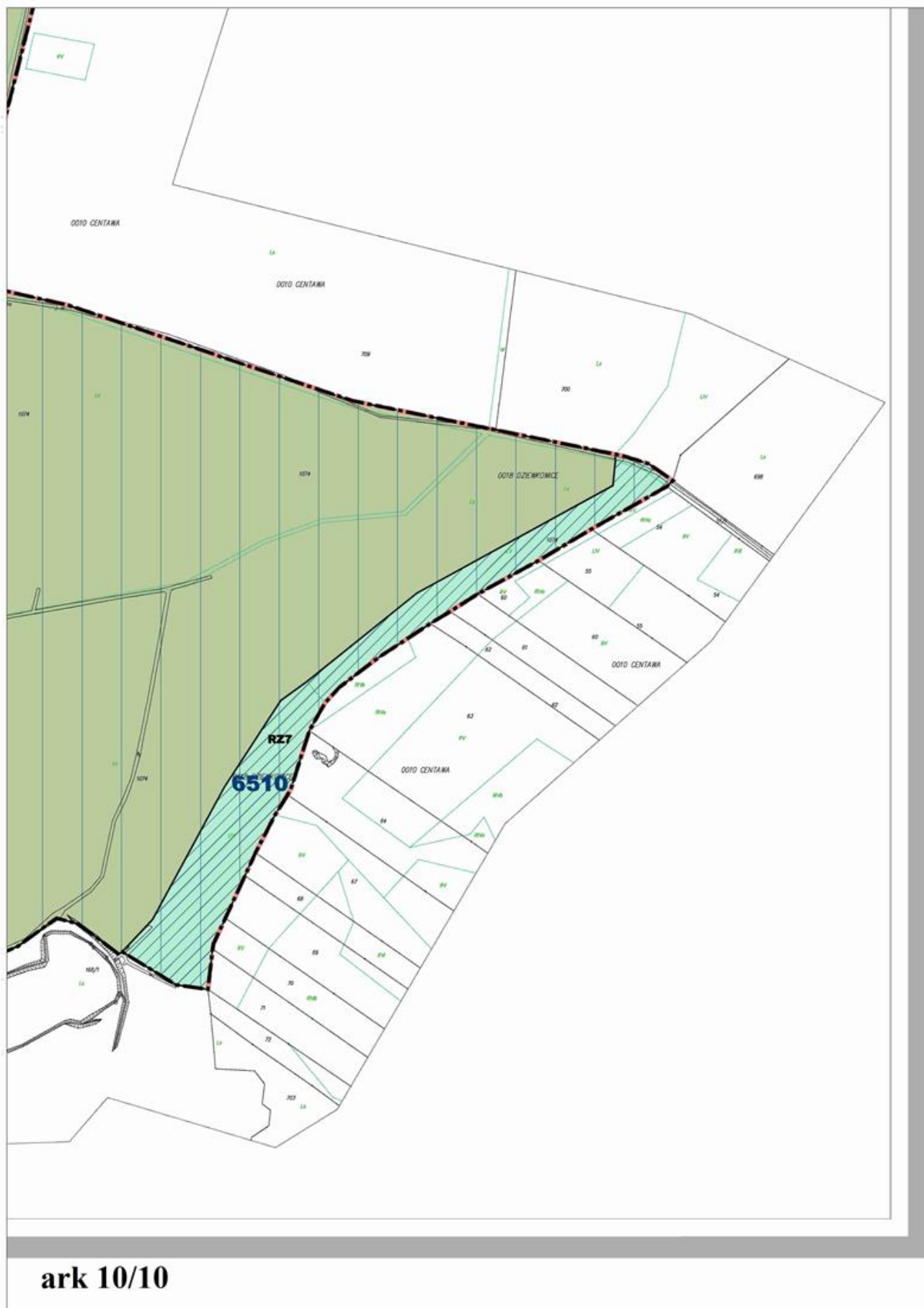












Załącznik nr 2
do uchwały nr XIV/97/2015
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 28 października 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265 i 1434), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 sierpnia 2015 r. do 31 sierpnia 2015 r. W ustalonym terminie do dnia 14 września 2015 r. (w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi) do wyłożonego projektu planu wpłynęły dwie uwagi, które Burmistrz Strzelca Opolskich rozpatrzył w dniu 16 września 2015 r. rozstrzygając o uwzględnieniu ich w całości.

§ 2. W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag, wniesionych w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wraz z prognozą skutków oddziaływania na środowisko), nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XIV/97/2015
Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich
z dnia 28 października 2015 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265 i 1434), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, 938 i 1646, z 2014 r. poz. 379, 911, 1146, 1626 i 1877 oraz z 2015 r. poz. 238, 1117, 1130, 1190 i 1358), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2015 r. poz. 513, 789 i 1293), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie dla części wsi Dziewkowice”, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie sieci wodociągowej o długości ok. 1095 m;
- 2) budowie kanalizacji sanitarnej o długości ok. 1095 m.

§ 2.1. Ustala się, że źródłami finansowania inwestycji, o których mowa w § 1, będą:

- 1) środki własne gminy;
- 2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 4) kredyty bankowe;
- 5) emisja obligacji komunalnych.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych niż wymienione w ust. 1 źródeł finansowania, w tym również finansowanie inwestycji ze środków prywatnych.