



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 17 lutego 2017 r.

Poz. 532

UCHWAŁA NR 603/VII/17 RADY MIEJSKIEJ W NAMYSŁOWIE

z dnia 26 stycznia 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kowalowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XII/143/12 Rady Miejskiej w Namysławie z dnia 1 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kowalowice, Rada Miejska w Namysławie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kowalowice po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Namysłów (uchwalonego uchwałą nr 249/VII/16 Rady Miejskiej w Namysławie z dnia 21 lipca 2016 r.) o granicach określonych na załączniku nr 1 zwaną dalej „planem”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:2 000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 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, stanowiące będące integralną częścią niniejszej uchwały stanowi załącznik nr 3.

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Namysławie;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w tym w szczególności postanowienia ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem;
- 5) **symbolu** – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć taką funkcję terenu, która przeważa, tj. stanowi więcej niż 50% powierzchni działki;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć taką funkcję terenu, która uzupełnia, wzbogaca lub usprawnia przeznaczenie podstawowe;

- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć nadziemna część budynku, z wyjątkiem ocieplenia i okładziny ściany zewnętrznej oraz takich elementów jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, tarasy, ryzality, wykusze, werandy, schody, pochylnie, rampy, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 2 m;
- 9) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi wychowania, oświaty i szkolnictwa różnych szczebli, usługi opieki zdrowotnej, usługi administracji publicznej, usługi komunalne, usługi kultury, usługi kultu religijnego, a także działalność organizacji pozarządowych i związków wyznaniowych, wymiaru sprawiedliwości, kultury i rozrywki, obsługi turystyki. Pod pojęciem usług publicznych rozumie się także usługi świadczone w powołanym powyżej zakresie przez podmioty podległe lub nadzorowane przez administrację publiczną, realizujące zadania wynikające z przepisów prawa powszechnie obowiązującego;
- 10) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe służące mieszkańcom do wykonywania funkcji administracyjnych i biurowych, zdrowia, bankowości, księgowości, handlu detalicznego, gastronomii, oświaty, rekreacji oraz rzemiosła;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych w dziedzinach: handlu detalicznego lub hurtowego, gastronomii, rzemiosła, obsługi komunikacji, w tym stacji paliw, naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych, logistyki, baz transportowych, składów, magazynów, działalności instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i konsultingowych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio a mających charakter usługi lub obsługi;
- 12) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć komercyjne obiekty usług handlu, gastronomii, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, obsługi turystyki, mieszkalnictwa zbiorowego oraz inną działalność gospodarczą niezakłócającą funkcji mieszkaniowej jak np. obiekty biurowe i socjalne, gabinety lekarskie, kancelarie prawnicze, punkty obsługi finansowej itp.;
- 13) **usługach rzemieślniczych** - należy przez to rozumieć usługi świadczone przez rzemieślników w rozumieniu ustawy o rzemiośle;
- 14) **nieuciążliwych usługach i nieuciążliwej działalności usługowej** – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwe oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości, na której są realizowane i które w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 15) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, oświetlenie terenu, miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, place manewrowe, obiekty gospodarcze i garażowe;
- 16) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 17) **terenach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć tereny, na których realizowane są różne formy rekreacji sportowej z wykorzystaniem istniejącego i dostosowanego do tych form ukształtowania terenu i urządzeń z nim związanych tj. boiska otwarte, lodowiska sezonowe, strzelnice sportowe, korty tenisowe, tory wyczynowe, itp.;
- 18) **terenach zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny zieleni ukształtowane w wyniku celowej działalności człowieka;
- 19) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu połaci od 5 ° do 15°;
- 20) **dachach stromych** – należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci powyżej 15° i nie większym niż 45°;
- 21) **elektrowniach wiatrowych** – należy przez to rozumieć budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową służącą do wytwarzania energii elektrycznej z wykorzystaniem siły wiatru wraz z niezbędnymi instalacjami i urządzeniami oraz towarzyszącą im infrastrukturą techniczną;
- 22) **strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych** – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu ograniczającą obszar, na którym może wystąpić przekroczenie hałasu ponad dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych;

- 23) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodu osobowego, w tym zaopatrzonego w kartę parkingową;
- 24) **niskoemisyjnym lub nieemisyjnym źródle ciepła** – należy przez to rozumieć źródło ciepła o sprawności nie mniejszej niż 80%, oparte na spalaniu paliw stałych, ciekłych i gazowych, a także ciepło wytworzone z energii elektrycznej, energii odnawialnej oraz pochodzące z sieci ciepłowniczej;
- 25) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:
 - a) **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MNU** tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) **UP** tereny zabudowy usług publicznych,
 - d) **U** tereny zabudowy usługowej
 - e) **US** tereny usług sportu i rekreacji,
 - f) **PU** tereny zabudowy produkcyjno – usługowej,
 - g) **RM** tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - h) **RU** tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - i) **R** tereny gruntów rolnych,
 - j) **ZP** tereny zieleni parkowej,
 - k) **ZD** teren ogrodów działkowych,
 - l) **ZC** teren cmentarza,
 - m) **ZL** tereny lasów,
 - n) **WS** tereny wód powierzchniowych,
 - o) **KDZ** tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - p) **KDL** tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - q) **KDD** tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - r) **KDW** tereny dróg wewnętrznych,
 - s) **KK** tereny komunikacji kolejowej,
 - t) **E** tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,
 - u) **EW** tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 5) zabytki wpisane do rejestru zabytków;
- 6) zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;
- 8) zabytki archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego;
- 10) pomnik przyrody;
- 11) granica strefy oddziaływania elektrowni wiatrowych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi planu:

- 1) napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego napięcia;
- 2) stacje transformatorowe;
- 3) tereny zagrożone powodzią – zasięg wody Q10%;
- 4) granica obszaru odkryć archeologicznych;
- 5) granica regionalnego korytarza ekologicznego rzeki Widawy;
- 6) granica administracyjna gminy Namysłów;
- 7) granica strefy sanitarnej od terenu cmentarza.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 4. Ustala się realizację zabudowy i przekształceń zagospodarowania przestrzennego terenów z uwzględnieniem zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego poprzez:

- 1) kształtowanie przestrzeni publicznej w ciągach komunikacyjnych;
- 2) realizacja przekształcenia terenu z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania;
- 3) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5.1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje lub może być stwierdzony obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych, przy czym ustala się, że lokalizacja elektrowni wiatrowych na wyznaczonych możliwa będzie, jeżeli monitoring awifauny i chiropterofauny przeprowadzony zgodnie z wytycznymi aktualnymi w chwili złożenia wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wykaże brak znaczącego oddziaływania na ww. grupy zwierząt;
- 2) zakaz realizacji inwestycji i obiektów budowlanych mogących oddziaływać na obszary o najwyższej podatności wód podziemnych na zanieczyszczenia w tym: składów materiałów budowlanych, składowisk odpadów komunalnych, przemysłowych i innych, magazynów produktów ropopochodnych oraz substancji chemicznych mogących zanieczyścić wody;
- 3) zakaz składowania surowców lub materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne;
- 4) zakaz utylizacji odpadów;
- 5) nakaz wykonania nawierzchni utwardzonej na parkingach umożliwiającej odprowadzenie wód opadowych poprzez osadniki i separatory oleju;
- 6) nakaz stosowania w trakcie realizacji planu przepisów dotyczących szczegółowych zasad ochrony powierzchni ziemi zawartych w przepisach odrębnych;
- 7) zakaz lokalizacji usług powodujących powstawanie emisji, która może być szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska oraz pogarszać walory estetyczne środowiska;
- 8) oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością usługową nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność;
- 9) obowiązek utrzymania standardów emisyjnych dla obiektów budowlanych, zgodnie z aktami wykonawczymi do ustawy Prawo ochrony środowiska.

2. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się stosowanie, do celów grzewczych i technologicznych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła.

3. W zakresie ochrony wód podziemnych ustala się unieszkodliwianie ścieków w obrębie własnej działki za pomocą szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji systemu kanalizacji. Dla nowych inwestycji nakaz podłączenia się do kanalizacji sanitarnej w chwili jej realizacji.

4. W zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się tereny o zróżnicowanym dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, określonym przepisami o ochronie środowiska:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem RM zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MNU zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem US lub ZP zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

5. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nieprzekraczających dopuszczalnych wartości, określonych przepisami o ochronie środowiska.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6.1. Na obszarze planu znajdują się następujące tereny i obiekty wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oznaczone na rysunku planu graficznie i numerycznie:

- 1) nr 1 - kościół parafialny pw. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-34/2004 określony graficznie na rysunku planu i oznaczony numerem 1;
- 2) nr 2 – park przypałacowy, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 40/80, określony graficznie na rysunku planu i oznaczony numerem 2.

2. Na obszarze znajduje się zespół zabytków ruchomych z kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny pod numerem Ks.B.T.I – 405/66 oraz Ks.B.T.II – 81/1-7/06.

§ 7.1. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów zabytkowych znajdujących się na liście zabytków nieruchomych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oznaczonych graficznie na rysunku planu i oznaczonych numerami od 1 do 52:

- 1) nr 1 – cmentarz przykościelny; druga poł. XIX w. po 1945 r.;
- 2) nr 2 – gorzelnia w zespole folwarcznym, murowany początek XX w.;
- 3) nr 3 – dom w zespole folwarcznym ul. Cicha 4 murowano – szachulcowy; ok. 1915 r.;
- 4) nr 4 – kapliczka w parku dworskim ul Główna, drewniana; ok. 1900 r.;
- 5) nr 5 - mostek do zespołu folwarcznego ul. Główna, murowany, ok. 1925 r.;
- 6) nr 6 – dom ul. Główna 9, murowany, początek XX w.;
- 7) nr 7 – dom ul. Główna 10, murowany, koniec XIX w.;
- 8) nr 8 – dom ul. Główna 13, murowany, ok. 1900 r.;
- 9) nr 9 – dom ul. Główna 15 - 17, murowany, koniec XIX w.;
- 10) nr 10 – dom ul. Główna 16, murowany, ok. 1900 r.;
- 11) nr 11 – budynek gospodarczy ul. Główna 16, murowany, ok. 1900 r.;
- 12) nr 12 - budynek gospodarczy ul. Główna 17, murowany, koniec XIX w.;
- 13) nr 13 - dom ul. Główna 18, murowany, koniec XIX w.;
- 14) nr 14 - dom ul. Główna 20, murowany, początek XX w.;
- 15) nr 15 – plebania ul. Główna 23, murowany, początek XIX w.;
- 16) nr 16 - dom ul. Główna 24, murowany, koniec XIX w.;
- 17) nr 17 - dom ul. Główna 25, murowany, koniec XIX w.;

- 18) nr 18 - dom ul. Główna 25 (dawna szkoła), murowany, ok. 1880 r.;
- 19) nr 19 - dom ul. Główna 28, murowany, ok. 1850 r.;
- 20) nr 20 - dom ul. Główna 31, murowany, koniec XIX w.;
- 21) nr 21 - dom ul. Główna 38, murowany, koniec XIX w.;
- 22) nr 22 - dom ul. Główna 40, murowany, koniec XIX w.;
- 23) nr 23 - dom ul. Główna 56, murowany, początek XX w.;
- 24) nr 24 - dom ul. Główna 58, murowany, ok. 1850.;
- 25) nr 25 - dom ul. Główna 63 murowany, 1910 r.;
- 26) nr 26 - obora w zespole folwarcznym ul. Jedności murowana., 2. ćw. XIX w., ok. 1900 r.;
- 27) nr 27 - spichlerz w zespole folwarcznym ul. Jedności murowany., początek XX w.;
- 28) nr 28 - kuźnia w zespole folwarcznym ul. Jedności murowana., 1. ćw. XIX w.;
- 29) nr 29 - dom w zespole folwarcznym ul. Jedności 2 murowany., koniec XIX w.;
- 30) nr 30 - dom w zespole folwarcznym ul. Jedności 4 murowany, początek. XX w.;
- 31) nr 31 - dom w zespole folwarcznym ul. Jedności 6 murowany, początek XX w.;
- 32) nr 32 - dom w zespole folwarcznym ul. Jedności 8-10 murowany, ok. 1900, l. 20. XX w.;
- 33) nr 33 - dom ul. Krótka 6 murowany, ok. 1925.;
- 34) nr 34 - dom ul. Namysłowska 49 murowany, l. 20. XX w.;
- 35) nr 35 - budynek gospodarczy w zespole folwarcznym ul. Parkowa murowany, ok. 1850 r.;
- 36) nr 36 - dom w zespole folwarcznym ul. Parkowa 4 murowany, ok. 1825 r.;
- 37) nr 37 - obora w zespole folwarcznym ul. Parkowa 4 murowana, pocz. XIX w.;
- 38) nr 38 - dom ul. Polna 1 murowany, pocz. XX w.;
- 39) nr 39 - dom ul. Słoneczna 11 murowany, ok. 1900 r.;
- 40) nr 40 - dom ul. Słoneczna 14 murowany, 4. ćw. XIX w.;
- 41) nr 41 - stodoła ul. Słoneczna 14 murowana, pocz. XX w.;
- 42) nr 42 - dom ul. Słoneczna 15 murowany, 4. ćw. XIX w.;
- 43) nr 43 - stodoła ul. Słoneczna 16 murowana, 3. ćw. XIX w.;
- 44) nr 44 - dom ul. Słoneczna 17 murowany, ok. 1925 r.;
- 45) nr 45 - dom ul. Słoneczna 24 murowano - drewniany, pocz. XIX w.;
- 46) nr 46 - dom ul. Słoneczna 27 murowany, 1928 r.;
- 47) nr 47 - budynek gospodarczy (d. dom) ul. Słoneczna 27 murowany, 4 ćw. XIX w.;
- 48) nr 48 - dom ul. Słoneczna 28 murowany, 4. ćw. XIX w.;
- 49) nr 49 - stodoła ul. Słoneczna 38 murowana, 4. ćw. XIX w.;
- 50) nr 50 – krzyż przydrożny drewniany;
- 51) nr 51 - krzyż przydrożny drewniany;
- 52) nr 52 - krzyż przydrożny drewniany.

2. W ramach ochrony konserwatorskiej ustala się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego, zabytków oraz kształtowania zabudowy:

- 1) zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego w szczególności, rozplanowania dróg, ulic, placów oraz linii zabudowy i zieleni o charakterze zabytkowym, w tym parków, skwerów i cmentarzy;

- 2) utrzymanie i wyeksponowanie drobnych elementów zagospodarowania otoczenia zabytkowych układów osadniczych, w tym: kapliczek, krzyży oraz zabytkowych urządzeń;
- 3) zakaz przenoszenia istniejących kapliczek i krzyży przydrożnych;
- 4) ochronę obiektów małej architektury (kapliczki, figury, krzyże przydrożne) wraz z otoczeniem – zabytkowym starodrzewem wkomponowanym w otoczenie obiektu;
- 5) nakaz zachowania elementów zabytkowych przy adaptacji i modernizacji obiektów, a także zachowania kształtu, gabarytów i wystroju zewnętrznego;
- 6) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych: wykańczania elewacji jako ceglanych, elewacji tynkowanych w odcieniach beży, szarości i złamanych bieli, wykańczania dachów dachówką ceramiczną, łupkiem lub blachą miedzianą, a w zniszczonych fragmentach odtworzenie historycznych detali architektonicznych z zachowaniem kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów, zgodnie z historycznym przekazem regionalnym;
- 7) zakaz ocieplenia elewacji budynków posiadających cenny wystrój i detale architektoniczne oraz oryginalne wykończenie elewacji;
- 8) przeprowadzenie remontów obiektów zabytkowych z dostosowaniem współczesnej funkcji przy zachowaniu zasad wskazanych w pkt 5;
- 9) nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 10) dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów;
- 11) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o nachyleniu połaci dachowych 35°-45°, dla innych budynków dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu 5°-15° lub strome o nachyleniu połaci 35°-45°, kolorystyka dachów – dopuszcza się naturalną czerwień ceramiki, brąz i grafit jedynie matowe, nie dopuszcza się pokryć błyszczących w innych kolorach niż wyżej podane, dopuszcza się układanie tradycyjnych wzorów na dachach z zastosowaniem kolorowych dachówek jeżeli takie występowały we wsi lub okolicy, nie dopuszcza się dachów wielospadowych;
- 12) zakaz stosowania głębokich okapów – maksymalnie 30 cm poza elewację;
- 13) dopuszcza się stosowanie na elewacjach tynków w kolorze białym lub w odcieniach jasnego beżu, kremu, szarości oraz akcentowanie fragmentów elewacji w barwach o wyższym nasyceniu kolorystycznym;
- 14) nakaz stosowania dla nowych budynków symetrii ścian szczytowych, symetrycznego rozmieszczenia i podziałów stolarki okiennej;
- 15) nakaz sytuowania nowych budynków główną kalenicą dachu części przeważającej prostopadle do krawędzi drogi;
- 16) nakaz stosowania ogrodzeń na murowanych słupkach tynkowanych lub z cegły klinkierowej, z wypełnionych przesłami drewnianymi lub metalowymi o wysokości 1,50 m od poziomu gruntu;
- 17) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg publicznych;
- 18) zakaz umieszczania szyldów i urządzeń reklamowych na elewacjach i dachach;
- 19) zachowanie w miarę możliwości historycznie utrwalonych funkcji budynków zabytkowych i dostosowanie wprowadzonych współcześnie funkcji do ich historycznie ukształtowanych układów oraz eliminowanie funkcji uciążliwych i wpływających w sposób degradacyjny na te obiekty.

§ 8. Dla wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego oznaczonej graficznie na rysunku planu, ustala się:

- 1) nakaz zachowania historycznego układu parcelacyjnego, komunikacyjnego i linii zabudowy;
- 2) zakaz przysłaniania dominanty kościoła;
- 3) zakaz lokalizacji wolno stojących reklam;

- 4) zakaz wprowadzania w przestrzeń tego terenu obiektów tymczasowych takich jak: blaszane pawilony handlowe, typowe kioski wolno stojące;
- 5) elementy małej architektury, w szczególności: lampy oświetleniowe, ławki, słupy ogłoszeniowe inne elementy zagospodarowania terenu w przestrzeni ulicy muszą mieć ujednoczony charakter.

§ 9. Na obszarze planu znajdują się nieruchomości archeologiczne wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oznaczone graficznie na rysunku planu, numerem rejestru i numerem stanowiska w miejscowości:

- 1) A-102/68, nr 2 – osada, kultura łużycka, kultura pomorska;
- 2) A-1002/95, nr 3 – cmentarzysko, kultura łużycka (V okres epoki brązu/ halsztat), kultura przeworska (okres przedrzymski i rzymski);
- 3) A-141/68, nr 5 – grodzisko, średniowiecze (XII, XIV – XV w.);
- 4) A-1009/95, nr 16 – osada, kultura przeworska (faza D), średniowiecze 2 połowa XIII – XIV w.;
- 5) A-1008/95, nr 22 – osada, kultura łużycka (V okres epoki brązu/ halsztat);
- 6) A-1007/95, nr 23 – osada, kultura przeworska (faza A-B);
- 7) A-1004/95, nr 24 – osada, kultura przeworska (okres przedrzymski i rzymski);
- 8) A-1003/95, nr 26 – osada, kultura przeworska (faza D);
- 9) A-1094/98, nr 27 – osada, punkt osadniczy, kultura łużycka, wczesne średniowiecze, późne średniowiecze;
- 10) A-1095/98, nr 29 – osada, kultura łużycka, kultura przeworska;
- 11) A- 1096/98, nr 30 – osada, kultura łużycka, kultura przeworska.

§ 10.1. Na obszarze planu znajdują się nieruchomości archeologiczne ujęte w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oznaczone graficznie i numeryczne na rysunku planu w miejscowości:

- 1) Kowalowice - stan. 1 cmentarzysko kultura przedłużycka (brak lokalizacji);
- 2) Kowalowice - stan. 6 osada;
- 3) Kowalowice - stan. 7 ślad osadnictwa;
- 4) Kowalowice - stan. 8 ślad osadnictwa (brak lokalizacji);
- 5) Kowalowice - stan. 9 ślad osadnictwa;
- 6) Kowalowice - stan. 10 ślad osadnictwa, kultura późnośredniowieczna;
- 7) Kowalowice - stan. 11 ślad osadnictwa;
- 8) Kowalowice - stan. 12 ślad osadnictwa, kultura późnośredniowieczna;
- 9) Kowalowice - stan. 13 ślad osadnictwa, osada;
- 10) Kowalowice - stan. 14 ślad osadnictwa (brak lokalizacji);
- 11) Kowalowice - stan. 15 cmentarzysko (brak lokalizacji);
- 12) Kowalowice - stan. 16 osada, kultura przeworska;
- 13) Kowalowice - stan. 17 osada, kultura przeworska;
- 14) Kowalowice - stan. 18 osada, ślad osadniczy;
- 15) Kowalowice - stan. 19 osada;
- 16) Kowalowice - stan. 20 osada, kultura łużycka;
- 17) Kowalowice - stan. 21 osada, kultura przeworska;
- 18) Kowalowice - stan. 25 osada, kultura przeworska;
- 19) Kowalowice - stan. 28 osada, kultura łużycka;

- 20) Kowalowice - stan. 31 osada;
- 21) Kowalowice - stan. 32 osada, kultura przeworska;
- 22) Kowalowice - stan. 33 osada, kultura przeworska;
- 23) Kowalowice - stan. 34 ślad osadnictwa, osada, kultura późnośredniowieczna;
- 24) Kowalowice - stan. 35 osada, kultura przeworska.

2. Ochroną konserwatorską objęte są wszystkie stanowiska archeologiczne.

3. W przypadku podejmowania robót budowlanych, oraz wszelkich działań przy/lub w otoczeniu zabytków archeologicznych stosuje się przepisy odrębne.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11.1. Wyznacza się obszary przestrzeni publicznej dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych.

2. Do terenów, o których mowa w § 10 ust. 1, należą:

- 1) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami UP, US;
- 2) tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 3) tereny wyznaczone pod utrzymanie istniejących oraz projektowanych dróg zbiorczych o znaczeniu powiatowym (oznaczone symbolem KDZ), tereny wyznaczone pod drogi lokalne (oznaczone symbolem KDL) i drogi dojazdowe (oznaczone symbolem KDD);
- 4) obiekty oraz urządzenia istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej.

3. Kształtowanie sposobu zagospodarowania i urządzenia przestrzeni publicznych powinno spełniać następujące wymagania:

- 1) urządzenie ciągów pieszych i rowerowych;
- 2) wprowadzenie zieleni urządzonej jako towarzyszącej lokalizacji miejsc wypoczynku;
- 3) elementy małej architektury (tablice informacyjne, słupy ogłoszeniowe, kioski kolportażu prasy itp.) charakteryzujące się wysokimi walorami estetycznymi i spójna forma plastyczną;
- 4) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych.

Rozdział 6

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12.1. Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi rozumiane jako lokale będące częścią budynku przeznaczenia podstawowego; nieprzekraczające 30% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych,
 - b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze i pomocnicze),
 - c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej; niezbędne dla obsługi terenu i zabudowy,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) dojazdy, miejsca parkingowe;

- 3) wskaźnik intensywności zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych): 0,1-0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych i gospodarczych wolnostojących 60 m² dodatkowo na działce dopuszcza się lokalizację 2 garaży jednostanowiskowych lub 1 garażu dwustanowiskowego, dopuszcza się lokalizację 1 budynku gospodarczego nie licząc garaży;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynek mieszkalny: nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych oraz 9,0m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) dopuszcza się nadbudowę istniejących obiektów z dachem płaskim – wysokość zabudowy w takim przypadku nie może przekroczyć 7,0 m,
 - c) budynek garażowy i gospodarczy - 4,0 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 30-45°, dopuszcza się wysokość do 6,0 m;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych: 8-16 m;
- 9) linie zabudowy:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu, od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych,
 - b) budynki towarzyszące należy lokalizować na zapleczu budynku podstawowego z możliwością sytuowania ich przy granicy działki,
 - c) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą istniejących budynków w zakresie remontu, przebudowy i nadbudowy w obrysie istniejących ścian zewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) geometria i pokrycie dachu:
 - a) budynek mieszkalny: dachy strome dwuspadowe o nachyleniu 35°-45° i płaskich do 15°,
 - b) budynek garażowy i gospodarczy: dachy strome o nachyleniu połaci 35°-45° i płaskie do 15°,
 - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - d) dachówka cementowa, ceramiczna lub ich imitacja;
- 11) forma zabudowy: wolno stojąca lub bliźniacza;
- 12) obowiązuje zakaz: stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych i blaszanych;
- 13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji (nie wliczając miejsc parkingowych w garażach):
 - a) 1 na 1 mieszkanie,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 25m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce lecz nie mniej niż 2 miejsca.

2. Ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 13.1. Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1MNU:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej rozumianej jako budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek mieszkalno-usługowy, obiekt usługowy lub zespół takich obiektów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowo-handlowa, lokalizowana w parterach budynków mieszkalno-usługowych,
 - b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze i pomocnicze),

- c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) dojazdy, miejsca parkingowe;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych): 0,1-0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych i gospodarczych wolno stojących do 60 m²;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynek mieszkalny: nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych oraz 9,0 m,
 - b) dopuszcza się nadbudowę istniejących obiektów z dachem płaskim – wysokość zabudowy w takim przypadku nie może przekroczyć 12,0 m,
 - c) budynek garażowy i gospodarczy: 4,0 m, w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia 25-45°, dopuszcza się wysokość do 6,0 m;
- 8) szerokość elewacji frontowej:
- a) budynków mieszkalnych i usługowych wolnostojących: 8-18 m,
 - b) połączonych budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 36 m;
- 9) linie zabudowy:
- a) zgodnie z rysunkiem planu, od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych,
 - b) budynki towarzyszące takie jak: zabudowa gospodarcza, magazyny należy lokalizować na zapleczu budynku podstawowego z możliwością sytuowania ich przy granicy działki,
 - c) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą istniejących budynków, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) geometria i pokrycie dachu:
- a) budynek mieszkalny: dachy strome dwuspadowe o nachyleniu 35°-45° i płaskich do 15°,
 - b) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - c) dachówka cementowa, ceramiczna lub ich imitacja;
- 11) forma zabudowy: wolno stojąca lub bliźniacza;
- 12) obowiązuje zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych i blaszanych;
- 13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji (nie wliczając miejsc parkingowych w garażach):
- a) 1 na 1 mieszkanie,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce, lecz nie mniej niż 2 miejsca.

2. Ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 14. Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu **1UP**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usług publicznych w zakresie kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01-0,2;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) utrzymuje się wysokość budynku kościoła godnie ze stanem istniejącym,
 - b) 10 m dla zabudowy przeznaczenia uzupełniającego;
- 7) linie zabudowy:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą istniejących budynków obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) obowiązuje nakaz:
 - a) utrzymania i ochrony urządzonych terenów zielonych,
 - b) utrzymania i budowy obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacji, w tym placów i parkingów;
- 9) obowiązuje zakaz:
 - a) realizacji nowej zabudowy,
 - b) stosowania asfaltu i kostki betonowej;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: zgodnie z § 39.

§ 15. Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu **1U**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi komercyjne,
 - b) usługi publiczne,
 - c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - g) dojazdy, miejsca parkingowe;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych): 0,05-1,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 9,0 m,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze i wiaty – 6 m;
- 7) linie zabudowy:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą istniejących budynków i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) geometria i pokrycie dachu: dachy strome dwuspadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o nachyleniu 35°-45° i płaskie do 15°;

9) obowiązuje zakaz:

- a) nowoprojektowanych budynków mieszkalnych oraz lokali mieszkalnych w obrębie obiektów usługowych,
- b) otwartych placów składowych,
- c) przerywania ciągłości systemu melioracji i drenażu;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: zgodnie z § 39.

§ 16. Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu **1US:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi z zakresu gastronomii i handlu,
- b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- c) zieleń urządzona,
- d) obiekty małej architektury,
- e) dojazdy, miejsca parkingowe,
- f) urządzenia i obiekty towarzyszące;

3) wskaźnik intensywności zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych): 0,001-0,4;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

7) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

8) geometria i pokrycie dachu: dowolna;

9) obowiązuje zakaz: przerywania ciągłości systemu melioracji i drenażu;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: zgodnie z § 39.

§ 17. Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu **1PU i 2PU:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy produkcyjno-usługowej (zakłady drobnej wytwórczości, obiekty produkcyjne, usługowe i handlowe);

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) magazyny, składy,
- b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- c) zieleń urządzona,
- d) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- e) obiekty małej architektury,
- f) dojazdy, miejsca parkingowe;

3) wskaźnik intensywności zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych): 0,01-1,0;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) zabudowa produkcyjno-usługowa: 9 m,
- b) budynki garażowe: 6,0 m,

- c) budynki gospodarcze i magazynowe: 10,0 m,
- d) maszty antenowe: 15,0;
- 7) linie zabudowy:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą istniejących budynków i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) geometria i pokrycie dachu: dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 35°-45° i płaskich;
- 9) obowiązuje zakaz: przerywania ciągłości systemu melioracji i drenażu;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: zgodnie z § 39.

§ 18.1. Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu **IRM:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe w parterach budynków lub samodzielne nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych,
 - b) usługi agroturystyczne,
 - c) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze i pomocnicze),
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - e) zieleń urządzona,
 - f) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - g) obiekty małej architektury,
 - h) dojazdy, miejsca parkingowe;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy (dotyczy kondygnacji nadziemnych): 0,01-0,3;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne przeznaczenie podstawowego i uzupełniającego: 9 m,
 - b) budowle związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego: 12 m;
- 7) linie zabudowy:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą istniejących budynków i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) geometria i pokrycie dachu: dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 35°-45° i płaskich;
- 9) obowiązuje zakaz: przerywania ciągłości systemu melioracji i drenażu;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: zgodnie z § 39.

2. Ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, teren zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.

§ 19. Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu **IRU, 2RU, 3RU:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty zaplecza techniczno-magazynowego oraz urządzenia związane z realizacją funkcji podstawowej,
- b) obiekty zaplecza administracyjnego i socjalnego,
- c) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze i pomocnicze),
- d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- e) zieleni urządzona,
- f) obiekty małej architektury,
- g) dojazdy, miejsca parkingowe;

3) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01-0,3;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) 9 m,
- b) budowle i silosy: 15 m;

7) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

8) obowiązuje zakaz: przerywania ciągłości systemu melioracji i drenażu;

9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: zgodnie z § 39.

§ 20.1. Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny gruntów rolnych;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 - 0,6;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość zabudowy: budynki gospodarcze, inwentarskie przeznaczone dla potrzeb rolnych, hodowlanych i ogrodniczych: 10 m;

5) geometria i pokrycie dachu: dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 35°- 40°;

6) obowiązuje zakaz:

- a) lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych, usługowych niezwiązanych z produkcją rolną),
- b) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w granicach strefy oddziaływania elektrowni wiatrowych,
- c) likwidacji i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeb zapewniających bezpieczeństwo ruchu drogowego,
- d) lokalizacji zadrzewień i lasów w odległości mniejszej niż 200 m od projektowanych terenów pod elektrownie wiatrowe,
- e) przerywania ciągłości systemu melioracji i drenażu.

2. Dopuszcza się:

- 1) prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych i gospodarczych;
- 3) lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji.

§ 21. Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP:**

- 1) podstawowe – teren zieleni parkowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) terenowe urządzenia sportowe,
 - b) ciągi piesze,
 - c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - d) sieci i obiekty infrastruktury,
 - e) tymczasowe obiekty wystawowe lub rozrywkowo-widowiskowe w formie namiotów;
- 3) obowiązuje zakaz: przerywania ciągłości systemu melioracji i drenażu.

§ 22. Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu **1ZD**:

- 1) podstawowe: teren ogrodów działkowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) ciągi piesze i trasy rowerowe,
 - b) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - c) urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 3) obowiązuje nakaz: utrzymania funkcji rekreacyjnej;
- 4) obowiązuje zakaz: przerywania ciągłości systemu melioracji i drenażu a także lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej oraz zabudowy tymczasowej za wyjątkiem:
 - a) altan o powierzchni zabudowy do 40,0 m² i wysokości 5,0 m,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej.

§ 23. Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu **1ZC**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) lokalizacja obiektów związanych z funkcją podstawową,
 - b) obiekty kultu religijnego,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej służące obsługi cmentarza,
 - d) obiekty administracji i obsługi gospodarczej cmentarza,
 - e) obiekty małej architektury;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001 - 0,1;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 7) geometria i pokrycie dachu:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia połaci 45°-55°, płaskie,
 - b) dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: zgodnie z § 39.

§ 24. Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – las;

- 2) dla terenów, o których mowa w pkt 1, ustala się obowiązek gospodarowania zgodnie z przepisami o lasach, przy jednoczesnej możliwości realizacji ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się realizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

§ 25. Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń przybrzeżna,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) obiekty inżynieryjne umożliwiające ruch kołowy, pieszy i rowerowy,
 - d) urządzenia przeciwpowodziowe;
- 3) dopuszcza się:
 - a) prowadzenie prac związanych z konserwacją i utrzymaniem koryta, a także z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpowodziowego,
 - b) lokalizację nowych obiektów inżynieryjnych umożliwiających ruch pieszy i rowerowy,
 - c) lokalizację urządzeń i obiektów hydrotechnicznych bezpośrednio związanych z utrzymaniem rzeki Widawy oraz jej dopływów.

§ 26.1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczonych symbolami: **K1EW, K2EW, K3EW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych - na każdym z obszarów EW dopuszcza się lokalizację jednej elektrowni wiatrowej o mocy od 0,5 MW do 4,0 MW (na wszystkich obszarach EW dopuszcza się lokalizację łącznie trzech elektrowni wiatrowych o łącznej mocy nieprzekraczającej 12,0 MW wraz z towarzyszącymi urządzeniami infrastruktury technicznej);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) użytkowanie rolnicze poza obszarem lokalizacji elektrowni wiatrowych, placów montażowych i dojazdów,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej oraz urządzenia do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i użytkowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość wydzielonej działki pod pojedynczą elektrownię - 1 ha;
- 2) maksymalna wysokość wieży elektrowni wiatrowej 150,0 m nad poziomem terenu;
- 3) maksymalna wysokość skrajnego punktu wirnika w pozycji pionowej 220,0 m nad poziomem terenu;
- 4) dopuszcza się możliwość wtórnych podziałów geodezyjnych związanych z zagospodarowaniem ustalonym w planie;
- 5) kąt położenia granic wydzielonych działek w stosunku do istniejących granic działek lub przyległego pasa drogowego od 75° do 90°;
- 6) w celu spełnienia warunków wynikających z norm dopuszczalnego poziomu hałasu lokalizacja elektrowni wiatrowych podlega ograniczeniu i odsunięciu o odległość 700 m od zabudowy mieszkaniowej z możliwością zbliżenia się na nie mniej niż 500 m od zabudowy mieszkaniowej, w przypadku gdy raport oddziaływania na środowisko wykaże, że nie zostaną przekroczone normy w zakresie oddziaływania inwestycji na tereny mieszkalne.

3. Ustalenia w zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami oraz innymi uciążliwościami: ustala się, że realizacja i funkcjonowanie elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia normatywnych parametrów jakości środowiska w zakresie hałasu poza terenem ograniczonym izolacją dopuszczalnego hałasu oraz promieniowania niejonizującego emisji zanieczyszczeń i wibracji.

4. Ustalenia w zakresie infrastruktury komunikacyjnej: w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami EW dopuszcza się budowę dróg i placów eksploatacyjnych związanych z funkcjonowaniem parku elektrowni wiatrowych na następujących zasadach:

- 1) dla potrzeb dróg eksploatacyjnych maksymalna szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających 6,0 m;
- 2) projektowane drogi i place montażowe stanowić będą nawierzchnie utwardzone na czas budowy i funkcjonowania parku wiatrowego;
- 3) urządzenie wewnętrznych dróg dojazdowych do miejsc lokalizacji elementów elektrowni wiatrowej niezbędnych dla prawidłowego procesu budowy parku wiatrowego (dowóz elementów elektrowni wiatrowej);
- 4) wewnętrzne drogi dojazdowe należy prowadzić w miarę możliwości w istniejących pasach dróg gruntowych wykorzystywanych rolniczo.

5. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizacja sieci kablowej SN łączącej poszczególne elektrownie wiatrowe ze stacją transformatorową jako urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do powstania i eksploatacji elektrowni wiatrowych;
- 2) w granicach terenów dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym związanych z eksploatacją elektrowni wiatrowych linii elektroenergetycznych 110 kV, sieci elektroenergetycznych średnich i niskich napięć;
- 3) przebieg trasy linii winien uwzględnić:
 - a) możliwości techniczne realizacji,
 - b) minimalizację wpływu przebiegu sieci na możliwość prawidłowego użytkowania i korzystania z nieruchomości przez które przebiega;
- 4) dopuszcza się wybudowanie masztów pomiarowych wiatru.

6. W związku z bezobsługową pracą elektrowni nie ustala się uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenie ścieków i zaopatrzenia w gaz.

7. Inwestor zobowiązany jest stosować się do powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących budowy wysokościowych obiektów budowlanych.

8. Należy przewidzieć oznakowanie dzienne i nocne elektrowni zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

9. Wszystkie elementy konstrukcji wieży i turbiny powinny być pomalowane na kolor jasny, pastelowy niekontrastujący z otoczeniem bez refleksów świetlnych przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

10. Zakaz umieszczania na elektrowniach wiatrowych reklam za wyjątkiem oznaczenia nazwy i symbolu producenta lub właściciela użytkownika na gondoli turbiny.

11. Dla terenów wymienionych w ust. 1, ustala się zakaz przerywania ciągłości systemów melioracji i drenażu.

§ 27.1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczonych symbolami **1E** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren infrastruktury technicznej- elektroenergetyka;
- 2) uzupełniające: obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi dojazdowe, parkingi niezbędne do obsługi terenu.

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

- 1) realizację nowej zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, drogami dojazdowymi i parkingami;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m;
- 3) maksymalną wysokość budowli: 25,0 m;
- 4) dachy: wszystkie formy i konstrukcje.

§ 28.1. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczonego symbolem **1KK**, ustala się: przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kolejowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, drogi dojazdowej oraz możliwość lokalizacji ścieżek rowerowych.

3. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy.

Rozdział 7

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

§ 29. Dla pomnika przyrody, oznaczonego graficznie na rysunku planu wpisanego do wojewódzkiego rejestru pod numerem 312 - dąb szypułkowy ustanowiony rozporządzeniem Wojewody Opolskiego (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 7 listopada 2005 r., Nr 72, poz. 2231) obowiązują zakazy i nakazy określone w przywołanym akcie prawnym.

§ 30. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 31.1. Ustala się następujące zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) dopuszcza się na wszystkich terenach wyznaczonych po zabudowę dokonywania podziału działek, którego celem jest powiększenie nieruchomości lub regulacja istniejących sąsiednich granic działek;
- 2) wykonanie podziału nieruchomości można dokonać zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz ustaleniami planu;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;
- 4) dla wydzielonych działek obsługę komunikacyjną prowadzić z wyznaczonych w planie dróg publicznych, bądź za pomocą wydzielanych dróg wewnętrznych;
- 5) drogi wewnętrzne, dojazdowe, ciągi pieszo – jezdne niewyznaczone w planie należy wyznaczyć w projekcie podziału terenu.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenów MN:

- a) minimalna szerokość frontu działki: 18,0 m,
- b) minimalna powierzchnia działki: 600 m²;

2) dla terenów MNU:

- a) minimalna szerokość frontu działki: 18,0 m,
- b) minimalna powierzchnia działki: 600,0 m²;

3) dla terenów UP:

- a) minimalna szerokość frontu działki: 18,0 m,
- b) minimalna powierzchnia działki: 1 500 m², 0 m²;

4) dla terenów US:

- a) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
- b) minimalna powierzchnia działki: 2 500,0 m²;

5) dla terenów U:

- a) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
- b) minimalna powierzchnia działki: 2 500,0 m²;

6) dla terenów PU:

- a) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m,
- b) minimalna powierzchnia działki: 2 500,0 m².

3. Minimalne powierzchnie działek, o których mowa w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek służących poprawie zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących oraz jeżeli wynika to z wydzielania dróg publicznych, dojazdowych, a także pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 9

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

§ 32. Dla terenów położonych w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych oznaczonej graficznie na rysunku planu, ustala się strefę ochronną – zakaz lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi w tym również zabudowy zagrodowej w ramach siedliska rolniczego związanego z produkcją rolniczą.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 33. Ustala się następujące zasady rozwiązań komunikacyjnych:

- 1) utrzymuje się istniejący układ dróg z prawem modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
- 2) utrzymanie, modernizacja, rozbudowa i budowa urządzeń drogowych w tym korekta łuków poziomych oraz realizacja chodników, zatok autobusowych i parkingów;
- 3) wszystkie nowe obszary zabudowy wyposażać w wewnętrzne układy komunikacyjne połączone do dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi:
 - a) lokalizowanie wiat i zatok autobusowych,
 - b) lokalizowanie tras rowerowych.

§ 34. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez tereny dróg publicznych wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **1KDZ i 2KDZ** - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej:

- 1) **1KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

§ 35. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ i 2KDZ** przeznacza się na drogi publiczne o funkcji zbiorczej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, co oznacza, że przy ich modernizacji lub przebudowie obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 20,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w zakresie wyposażenia w urządzenia ruchu pieszego i rowerowego dopuszcza się jednostronny ciąg pieszo-rowerowy.

§ 36. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL** przeznacza się na drogę publiczną o funkcji lokalnej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, co oznacza, że przy jej modernizacji lub przebudowie obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 15 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w zakresie wyposażenia w urządzenia ruchu pieszego i rowerowego dopuszcza się jednostronny ciąg pieszo-rowerowy.

§ 37. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD** przeznacza się na drogi publiczne o funkcji dróg dojazdowych wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, co oznacza, że przy ich modernizacji lub przebudowie obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry techniczne i użytkowe zgodne z obowiązującymi przepisami o drogach publicznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla 1KDD 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla 2KDD od 10,0 m do 12,0 zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla 3KDD od 10,0 m do 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla 4KDD od 8,0 m do 9,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla 5KDD od 8,0 m do 11,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dla 6KDD od 6,0 m do 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dla 7KDD od 7,0 m do 11,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) dla 8KDD od 7,0 m do 9,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) dla 9KDD od 10,0 m do 14,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) dla 10KDD od 8,0 m do 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) dla 11KDD 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) dla 12KDD 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - m) dla 13KDD 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - n) dla 14KDD od 7,0 m do 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - o) dla 15KDD od 8,0 m do 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w zakresie wyposażenia w urządzenia ruchu pieszego i rowerowego dopuszcza się jednostronny ciąg pieszo-rowerowy.

§ 38. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW** przeznacza się na drogi niepubliczne o funkcji wewnętrznej, dla których ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 39.1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Wskaźnik obliczania miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ust. 3
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą	1 mieszkanie	Min. 2 z zastrzeżeniem ust. 4
2.	Hotele	1 pokój	Min. 0,6
3.	Pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie,	1 pokój	Min. 1,0
4.	Motele	1 pokój	Min. 1,0
5.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki	10 łóżek	Min. 0,9 z zastrzeżeniem ust. 6
6.	Obiekty handlowe	100 m ² pow. sprzedaży	Min. 5
7.	Restauracje, kawiarnie, bary	50 miejsc konsumpcyjnych	Min. 8

8.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej	Min. 5
9.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	100 m ² pow. użytkowej	Min. 5 z zastrzeżeniem ust. 7
10.	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	Min. 12
11.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	Min. 3
12.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauki	Min. 0,5
13.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	Min. 1,0
14.	Przedszkola świetlice	1 oddział	Min. 3,0
15.	Rzemiosło usługowe,	100 m ² pow. użytkowej	Min. 2,0
16.	Warsztaty pojazdów mechanicznych,	1 stanowisko naprawcze	Min. 2,0
17.	Myjnie samochodowe,	1 stanowisko do mycia	Min. 2,0
18.	Małe obiekty sportu i rekreacji	100 m ² pow. użytkowej	Min. 4,0

1. Ustala się następujący minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ustępów 4, 5, 6, 7:

Lp.	Ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	4 ÷ 100	4%
2.	101 ÷ 300	3%
3.	≥ 301	2%
4.	0	Dopuszcza się miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

2. Ustalenia ustępu 2 nie dotyczą budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

3. Dla domów dziennego pobytu, warsztatów terapii zajęciowej minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi 30% lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

4. Dla domów stałego pobytu dla osób starszych, domów pomocy społecznej, minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, wynosi 20%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

5. Dla szpitali, klinik, przychodni i gabinetów lekarskich minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, wynosi 10%, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 40.1. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) utrzymanie i modernizację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej obsługującej przedmiotowy teren;
- 2) wykonanie dla nowo projektowanych terenów inwestycyjnych kompleksowego uzbrojenia terenu w oparciu o istniejące i projektowane obiekty oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.

2. W zakresie urządzeń telekomunikacji ustala się:

- 1) możliwość zachowania normatywnych odległości sieci telekomunikacyjnych od obiektów budowlanych lub innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość utrzymania i modernizacji istniejącego systemu sieci telekomunikacyjnej oraz dostosowania go do potrzeb mieszkańców;

- 3) dopuszcza się sukcesywną rozbudowę istniejącego systemu sieci telekomunikacyjnej obsługującego nowe tereny inwestycyjne;
- 4) dopuszcza się utrzymanie oraz budowę obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w tym urządzeń telefonii komórkowej;
- 5) dopuszcza się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem przy lokalizacji tej infrastruktury wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

3. W zakresie pozostałych sieci takich jak: telewizja kablowa, instalacja alarmowa itp. ustala się:

- 1) realizacja inwestycji nie może naruszać ustaleń planu w odniesieniu do pozostałych mediów;
- 2) realizacja inwestycji nie może mieć negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodniczo-kulturowe.

4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącego zorganizowanego zbiorczego systemu gospodarki odpadami na terenie objętym planem, zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 2) zakaz składowania, utylizacji i przerabiania odpadów komunalnych;
- 3) krótkoterminowe gromadzenie odpadów komunalnych i produkcyjnych dopuszcza się w granicach działek, na których są wytwarzane lub w wydzielonych do tego miejscach.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) pokrycie pełnego zapotrzebowania w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych zasilanych z ujęć wód podziemnych;
- 2) utrzymanie i modernizację istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę;
- 3) wprowadza się wymóg zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla jednostek osadniczych oraz obiektów użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego oraz zabudowy rzemiosła nieprodukcyjnego, magazynowego w oparciu o sieci wodociągowe z hydrantami zewnętrznymi nadziemnymi.

6. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzanie podczyszczonych ścieków do istniejącego i rozbudowywanego systemu sieci kanalizacyjnej;
- 2) rozwój systemu odprowadzania ścieków w oparciu o istniejący system sieci kanalizacyjnej;
- 3) jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej ścieki winny być gromadzone w bezodpływowych zbiornikach do okresowego gromadzenia nieczystości ciekłych i wywożone do punktu zlewnego lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) wody opadowe i roztopowe winny być odprowadzone na własny teren nieutwardzony z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości;
- 2) w przypadkach uzasadnionych dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej;
- 3) wody opadowe odprowadzone będą do lokalnych odbiorników.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących linii napowietrznych i kablowych podziemnych (w tym linii 15 kV sieci SN, linii napowietrznych i kablowych podziemnych 1 kV sieci NN) oraz budowę nowych linii i stacji trafo celem obsługi projektowanych terenów;
- 2) dopuszcza się skablowanie istniejącej linii energetycznej 15 kV;
- 3) lokalizację nowych stacji transformatorowych w dostosowaniu do zapotrzebowania wynikającego z lokalizacji nowych obiektów budowlanych;
- 4) istniejącym oraz projektowanym urządzeniom elektroenergetycznym należy zapewnić możliwość dojazdu oraz swobodnego dostępu dla zarządcy tych urządzeń, w celu sprawdzenia, nadzoru technicznego lub przebudowy.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) możliwość utrzymania istniejących obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz;
- 2) możliwość sporządzenia projektu technicznego gazyfikacji dla całego obszaru objętego planem;
- 3) sukcesywną rozbudowę sieci gazowej dla istniejących i nowych terenów zabudowy objętych planem;
- 4) dopuszcza się dostawy gazu dla nowych odbiorców z indywidualnych zbiorników.

10. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą, ustala się: w nowych i modernizowanych obiektach należy stosować systemy grzewcze, niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 41. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem.

Rozdział 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 42. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

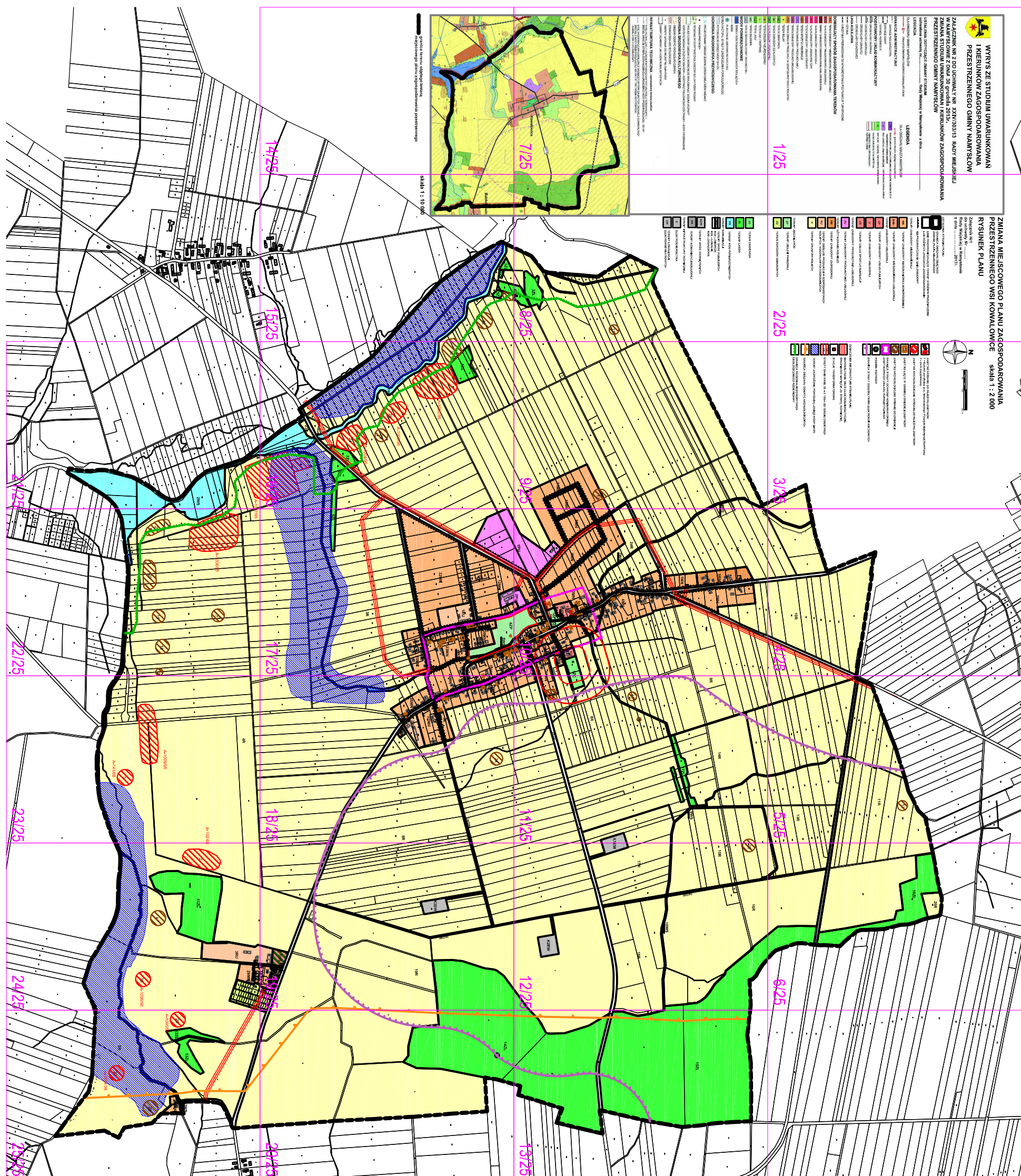
§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Namysłowa.

§ 44. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji.

Przewodniczący Rady

Sylwester Zabiелny

Załącznik nr 1 do uchwały nr 603/VII/17
Rady Miejskiej w Namysłowie
z dnia 26 stycznia 2017 r.





WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NAMYSŁÓW

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XXIV/303/13 RADY MIEJSK W NAMYSŁOWIE Z DNIA 30 grudnia 2013r. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODA PRZESTRZENNGO GMINY NAMYSŁÓW

USTALENIA DOTYCZĄCE ZMIANY STUDIUM

uchwalone uchwałą nr..... Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia.....

LEGENDA

DLA OBSZARU GMINY NAMYSŁÓW

----- ||| - - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

GRANICE ADMINISTRACYJNE

----- GRANICE WOJEWÓDZTWA

----- GRANICE GMINY

----- GRANICE WSI/MIASTA

PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACYJNY

----- DROGI KLASY GŁÓWNEJ

----- DROGI KLASY ZBIORCZEJ

----- DROGI KLASY LOKALNEJ

----- DROGI KLASY DOJAZDOWEJ

LINIA KOLEJOWA

----- CZYNNA

----- NIECZYNNA PRZEWDZIANA DO WYKORZYSTANIA POD FUNKCJE TURYSTYCZNE

DOMINUJĄCY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

UK TEREN ZABUDOWY USŁUG KULTURY

Uo TEREN ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY

US TEREN SPORTU I REKREACJI

P TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ

P/U TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ

Rpp TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH

R TEREN ROLNY

Zc TEREN CMENTARZA

ZD TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

LEGENDA

DLA OBSZARU MIASTA NAMYSŁÓW

-----||| - - granica obszaru objętego zmianą stud

UPI teren zabudowy usługowo-produkcyjnej o dopus
- wprowadzony zmianą studium

UP teren zabudowy usługowo-produkcyjnej - wpro

ZP teren zieleni urządzonej - wprowadzony zmian

----- korytarz ekologiczny doliny rzeki Widawy

----- napowietrzna linia elektroenergetyczna
wysokiego napięcia

1/25

IEJ

ROWANIA

W

um

czalnej wysokości do 25 m

wadzony zmianą studium

ą studium

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KOWALOWICZ

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr1
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Namysłowie
z dnia2017r.

USTALENIA RYSUNKU PLANU



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI

TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ



TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ

TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO



TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ



TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH
ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH



TERENY GRUNTÓW ROLNYCH

TERENY ZIELENI I WÓD



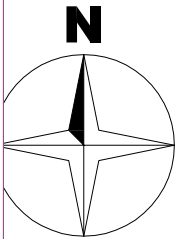
TERENY ZIELENI PARKOWEJ



TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

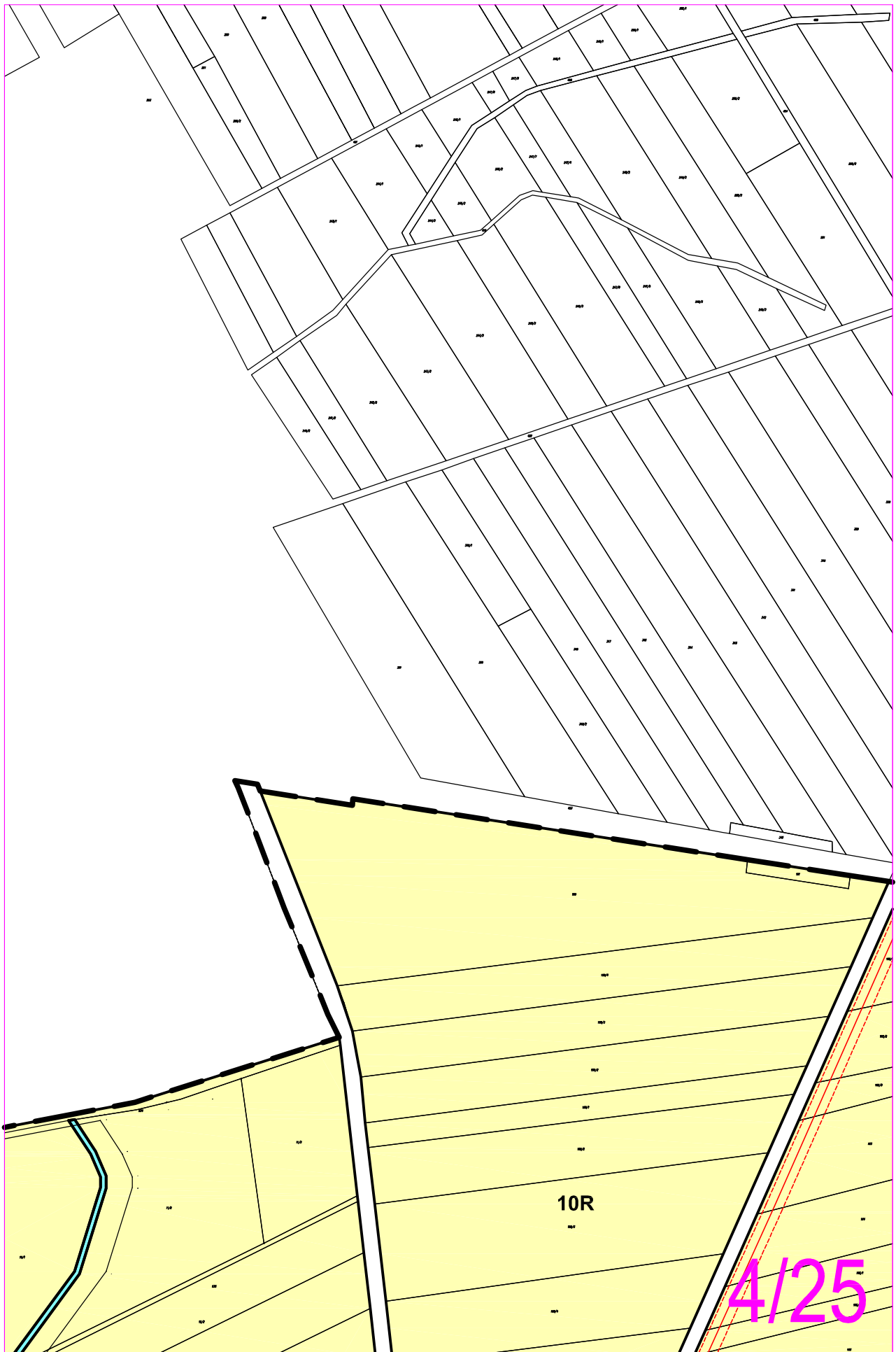
2/25

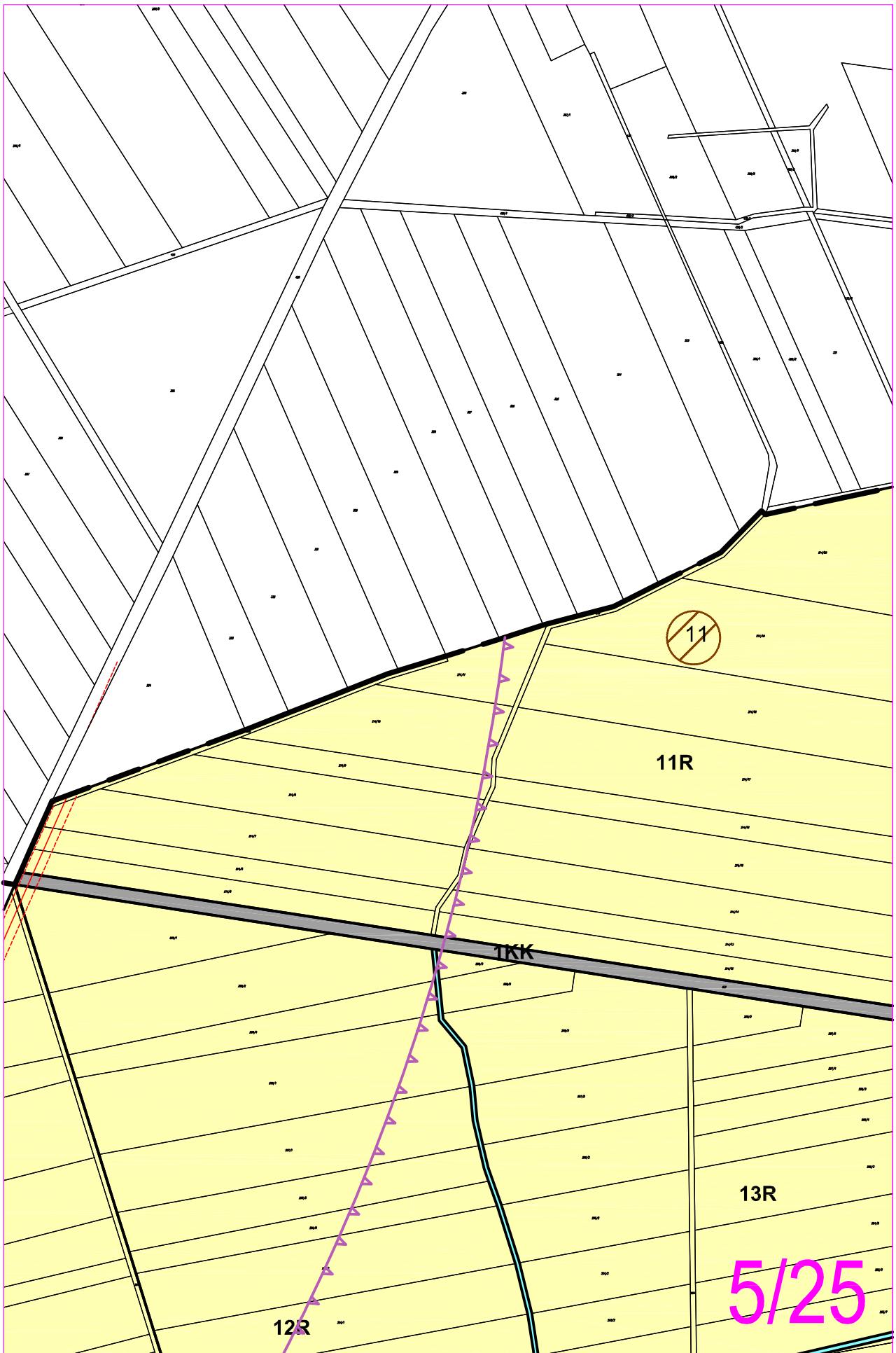
OSPODAROWANIA CE skala 1 : 2 000

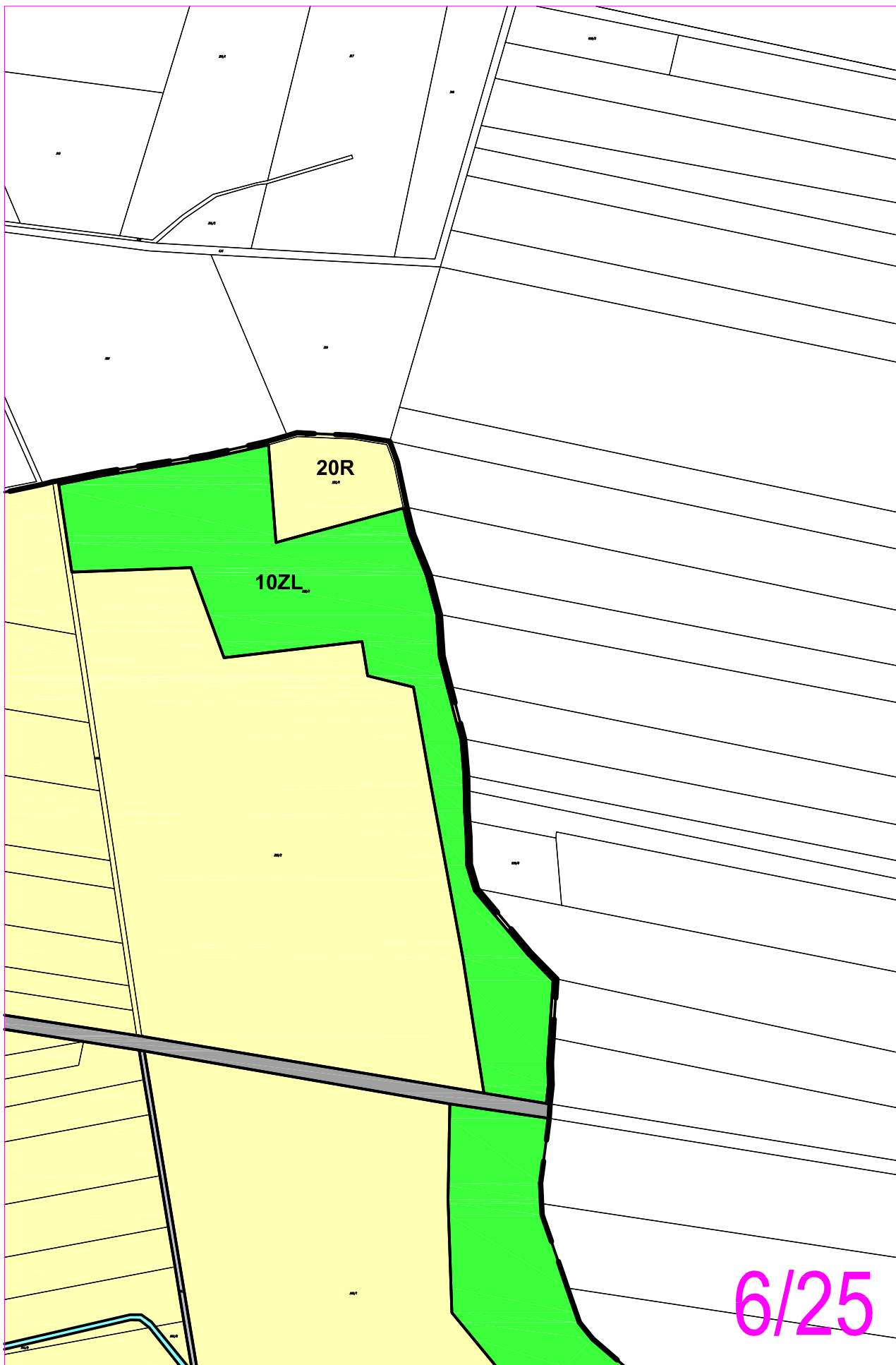
**ZABYTKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW**

- 1 - Kościół parafialny p.w. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny
2 - park przypałacowy

**ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW****ZABYTKI UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW****ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO EWIDENCJI****GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
ZABYTKOWEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO****POMNIK PRZYRODY****GRANICA STREFY ODDZIAŁYWANIA ELEKTROWNI WIATROWYCH****OZNACZENIA INFORMACYJNE RYSUNKU PLANU****NAPOWIETRZNE SIECI ELEKTROENERGETYCZNE
ŚREDNIEGO NAPIĘCIA ZE STREFĄ TECHNICZNĄ****STACJE TRANSFORMATOROWE****STREFY SANITARNE 50 m i 150m OD TERENU CMENTARZA****TERENY ZAGROŻONE POWODZIĄ - ZASIĘG WODY Q=10%****GRANICA OBSZARU ODKRYĆ ARCHEOLOGICZNYCH****GRANICA REGIONALNEGO KORYTARZA
EKOLOGICZNEGO RZEKI WIDAWY****3/25**







- ZI TEREN ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- Ł TEREN ŁĄK I PASTWISK
- ZL TEREN LASU
- NZL TEREN ZALESIEN
- I TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

WODY POWIERZCHNIOWE

- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH STOJĄCYCH
- RZEKI

- PLANOWANE ZBIORNIKI RETENCYJNE

ORIENTACYJNE STREFY ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO

- POTENCJALNY ZASIĘG WODY Q=10%

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- PROJEKTOWANY OBSZAR ZLEWNI CHRONIONEJ RZEKI WIDAWY

- POMNIKI PRZYRODY

- REGIONALNY KORYTARZ EKOLOGICZNY DOLINY RZEKI WIDAWY

- PROJEKTOWANY OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA WIDAWY"

- KORYTARZ MIGRACJI DUŻYCH SSAKÓW – KORYTARZ POŁUDNIOWO-CENTRALNY – BORY STOBRAWSKIE

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- OBSZAR ODKRYĆ ARCHEOLOGICZNYCH

- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

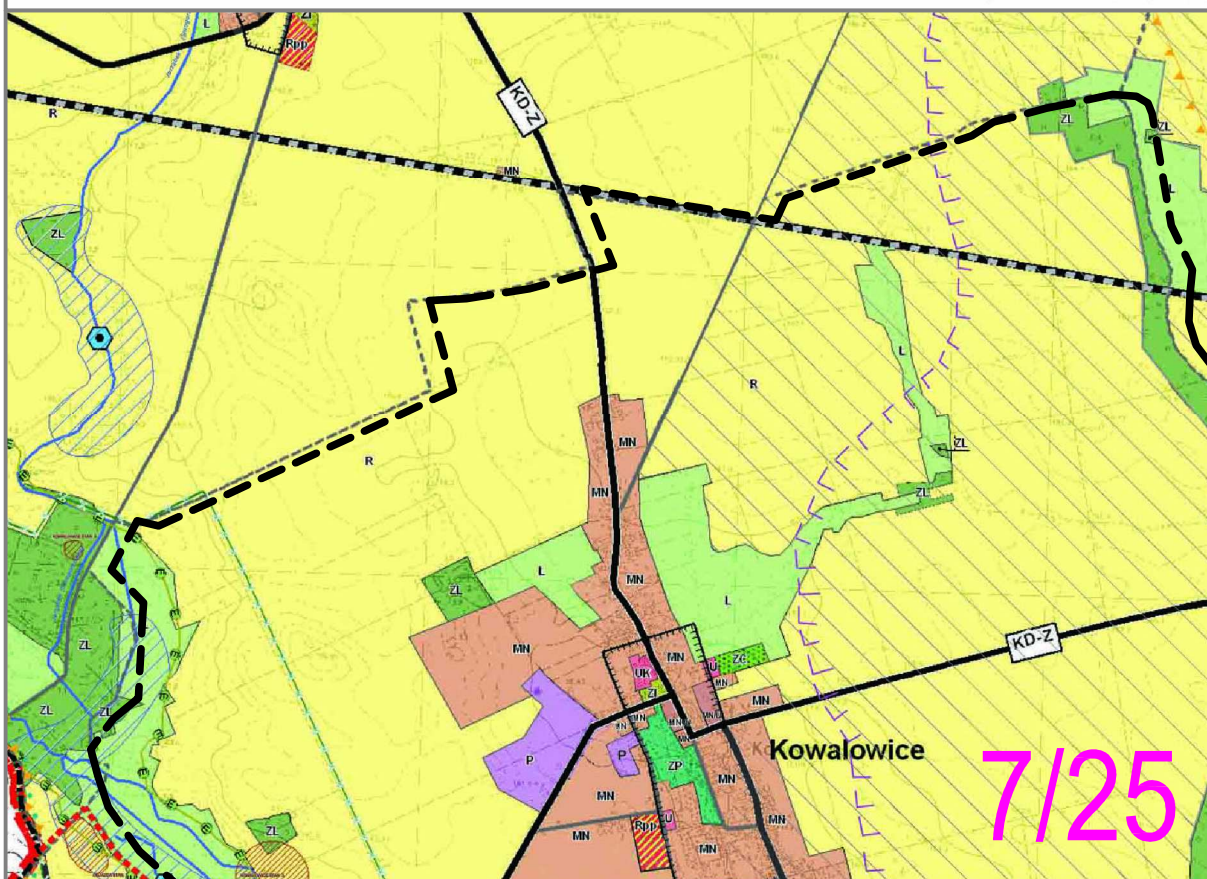
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

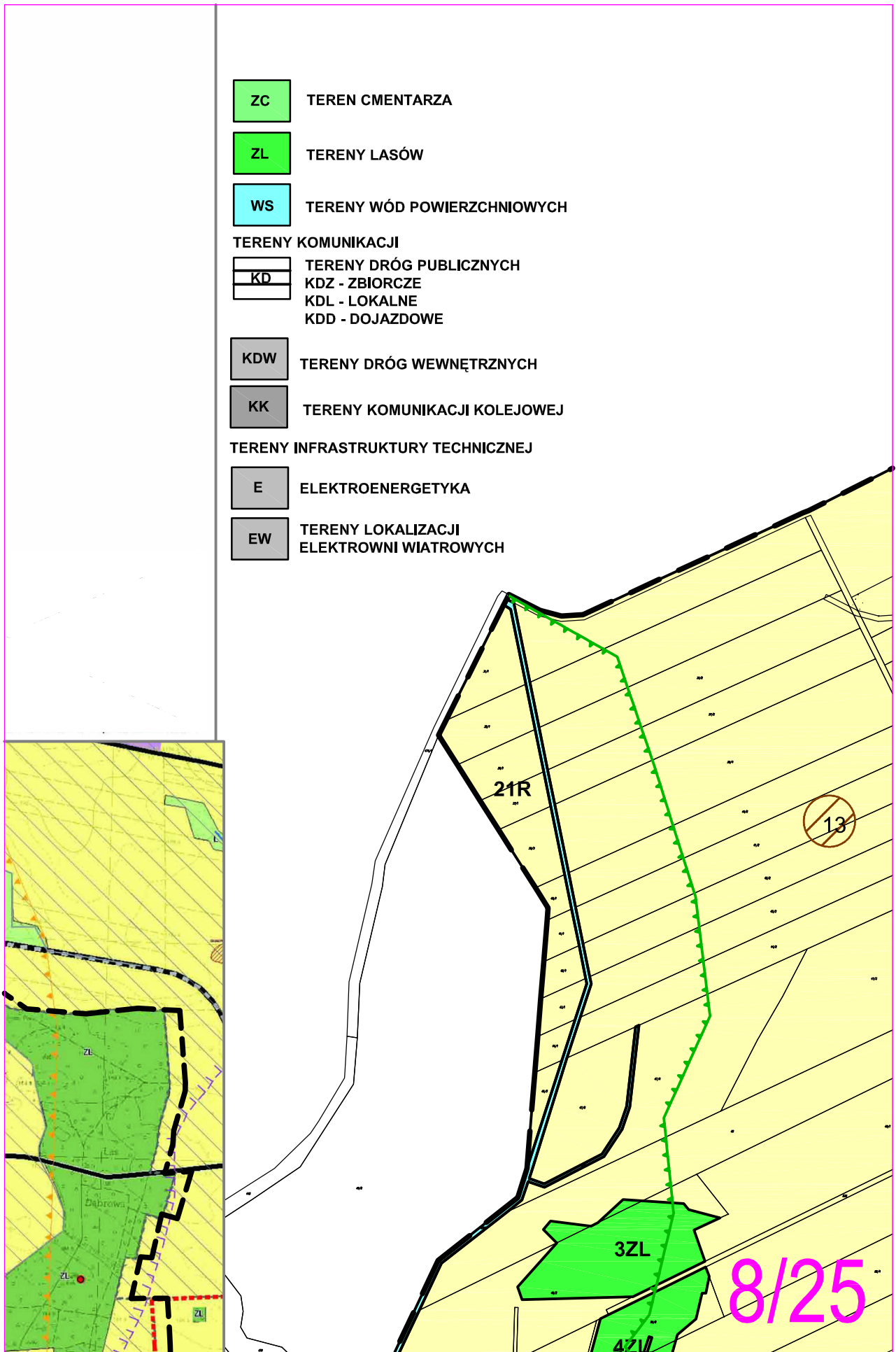
- STREFY OCHRONY UKŁADÓW RURALISTYCZNYCH

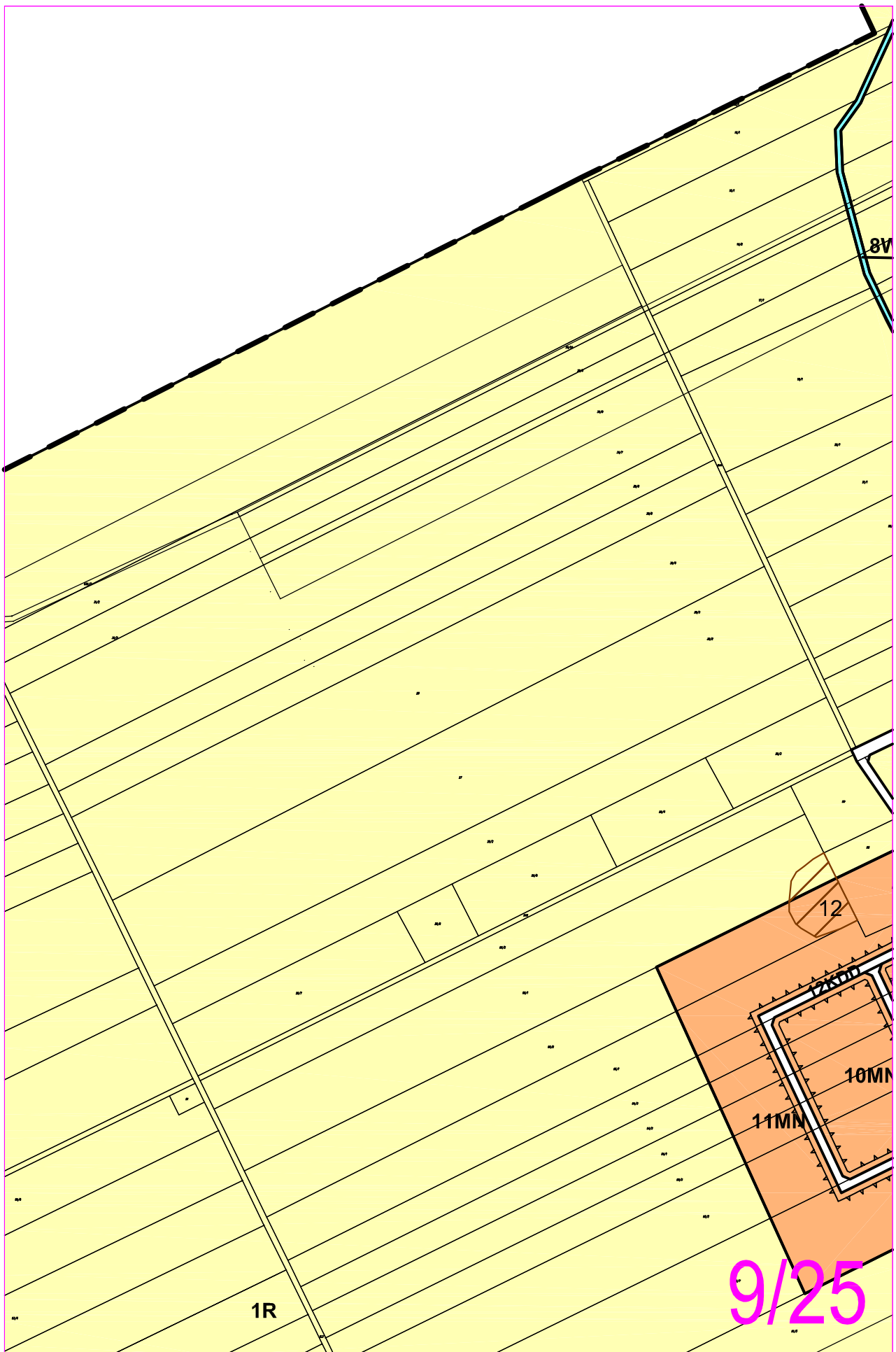
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - wprowadzone zmianą studium

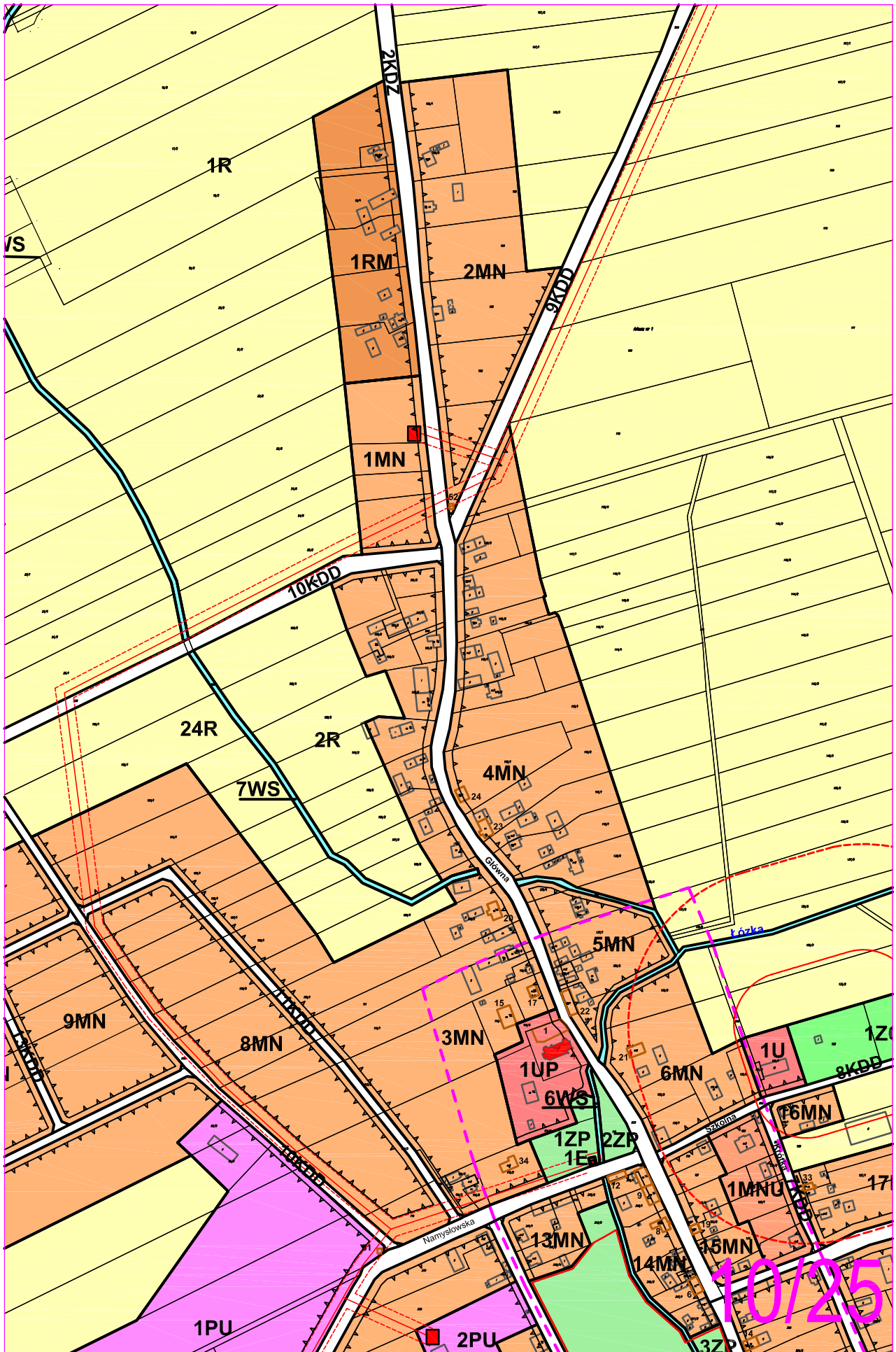
- STREFA LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ WRAZ ZE STREFA OGRANICZEŃ DLA URZĄDZEŃ O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW

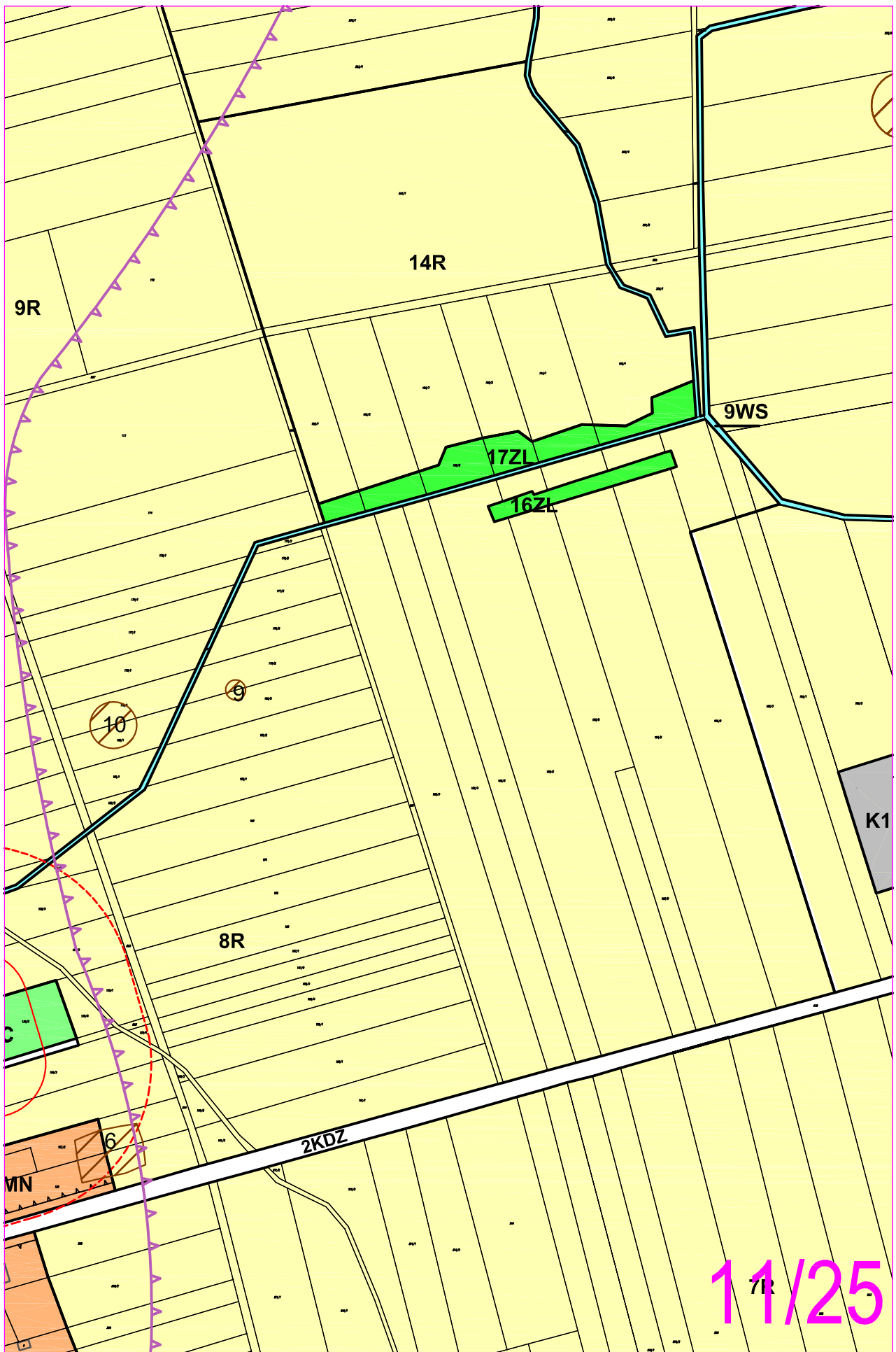
- STREFA OGRANICZENIA LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW (W TYM TURBIN WIATROWYCH) - MINIMUM 500 M OD ZABUDOWY



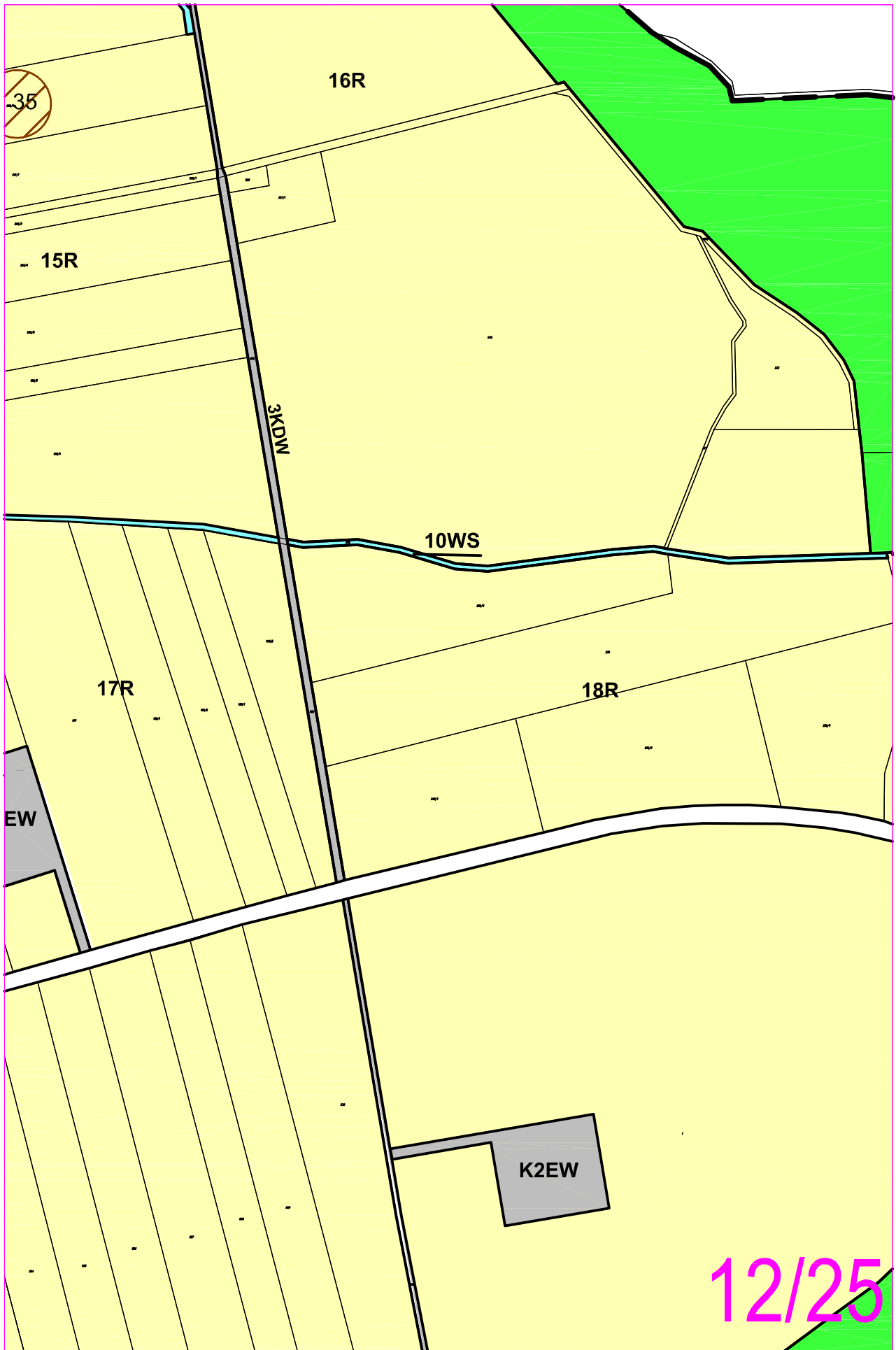




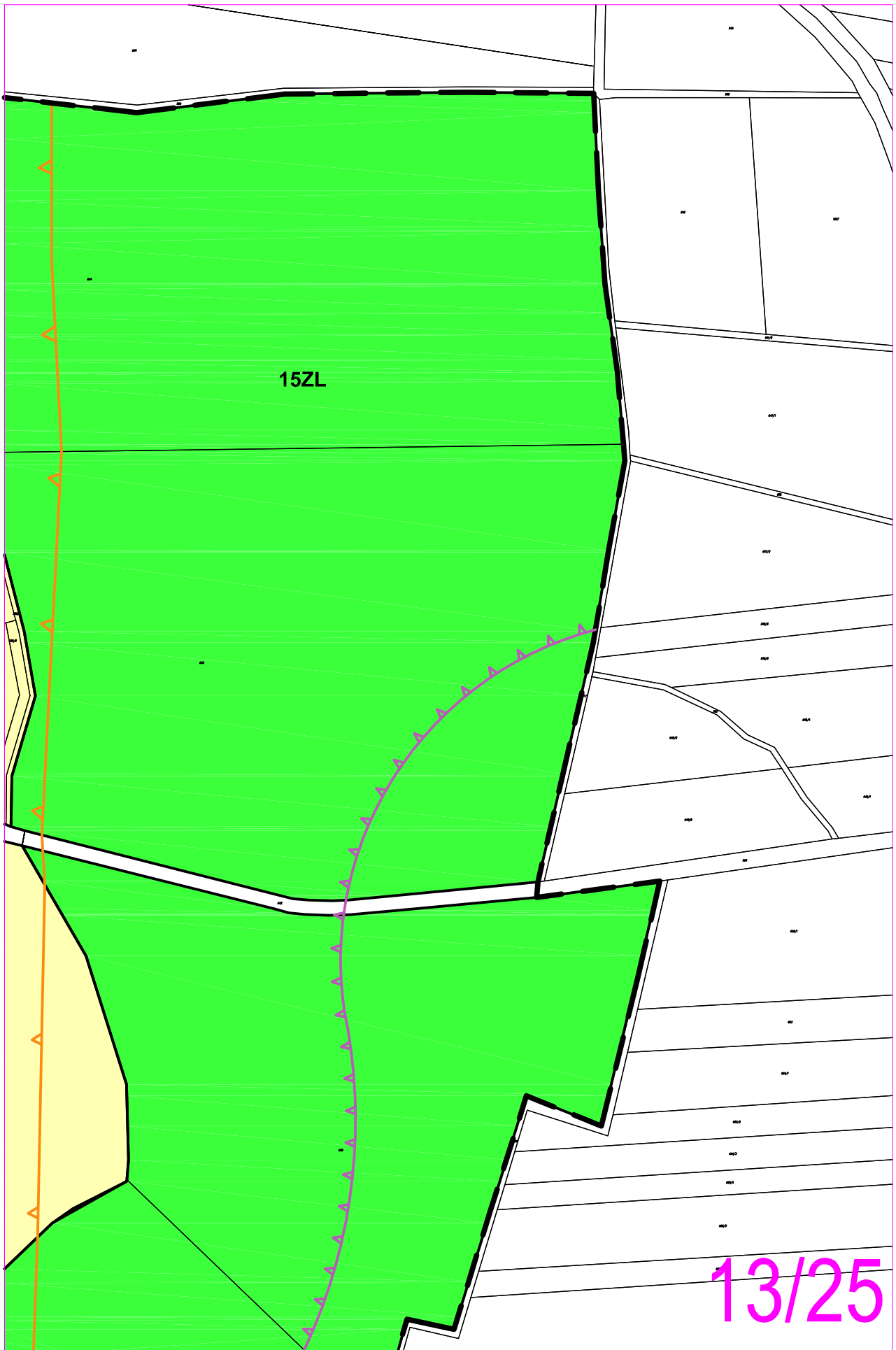


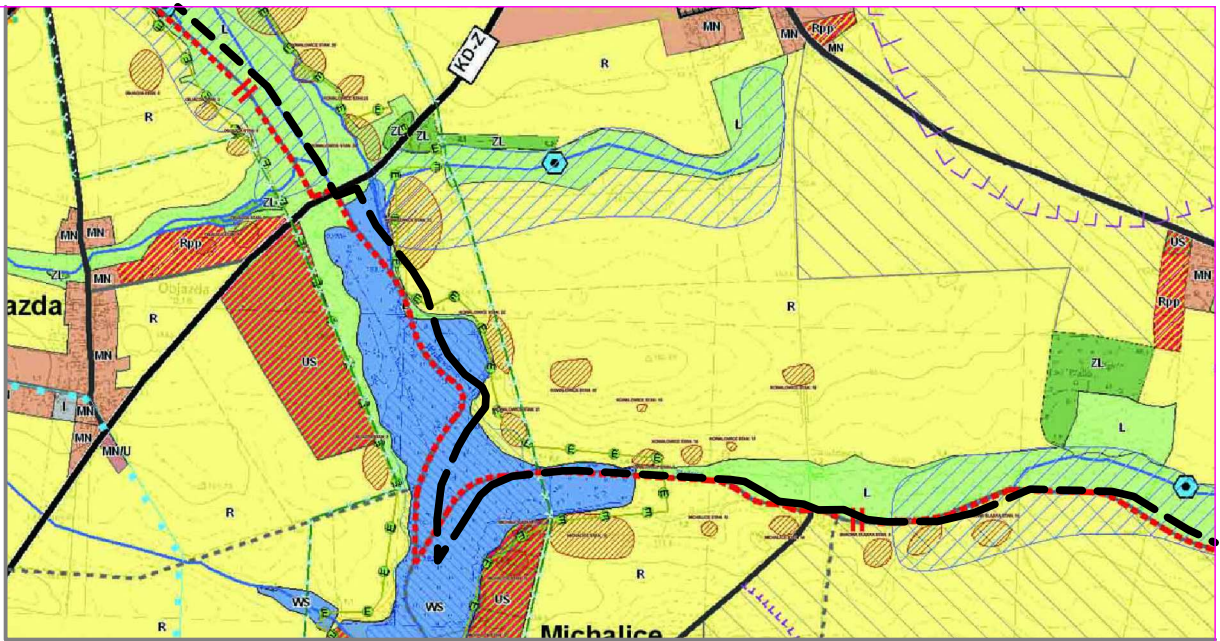


11/25

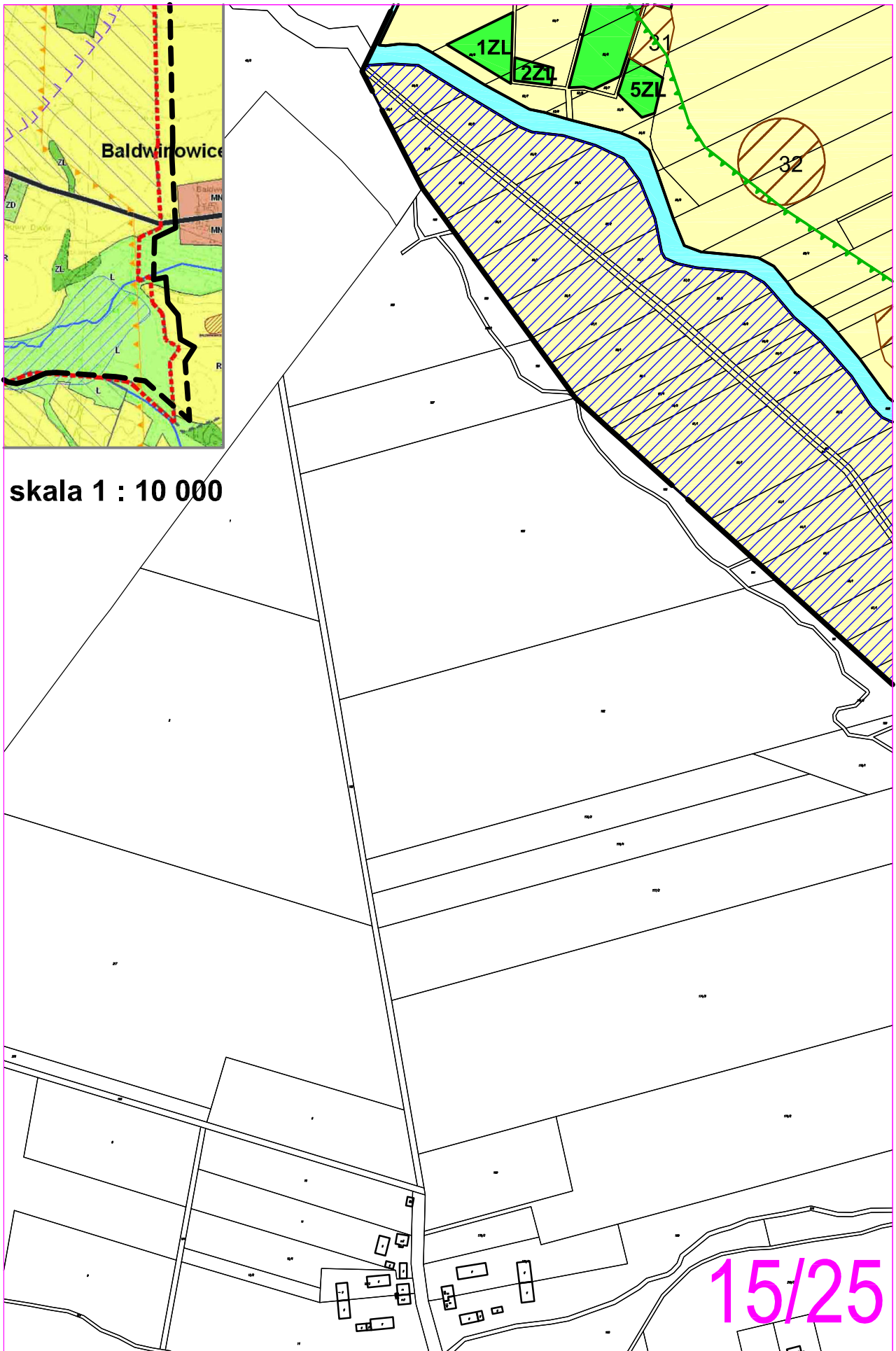


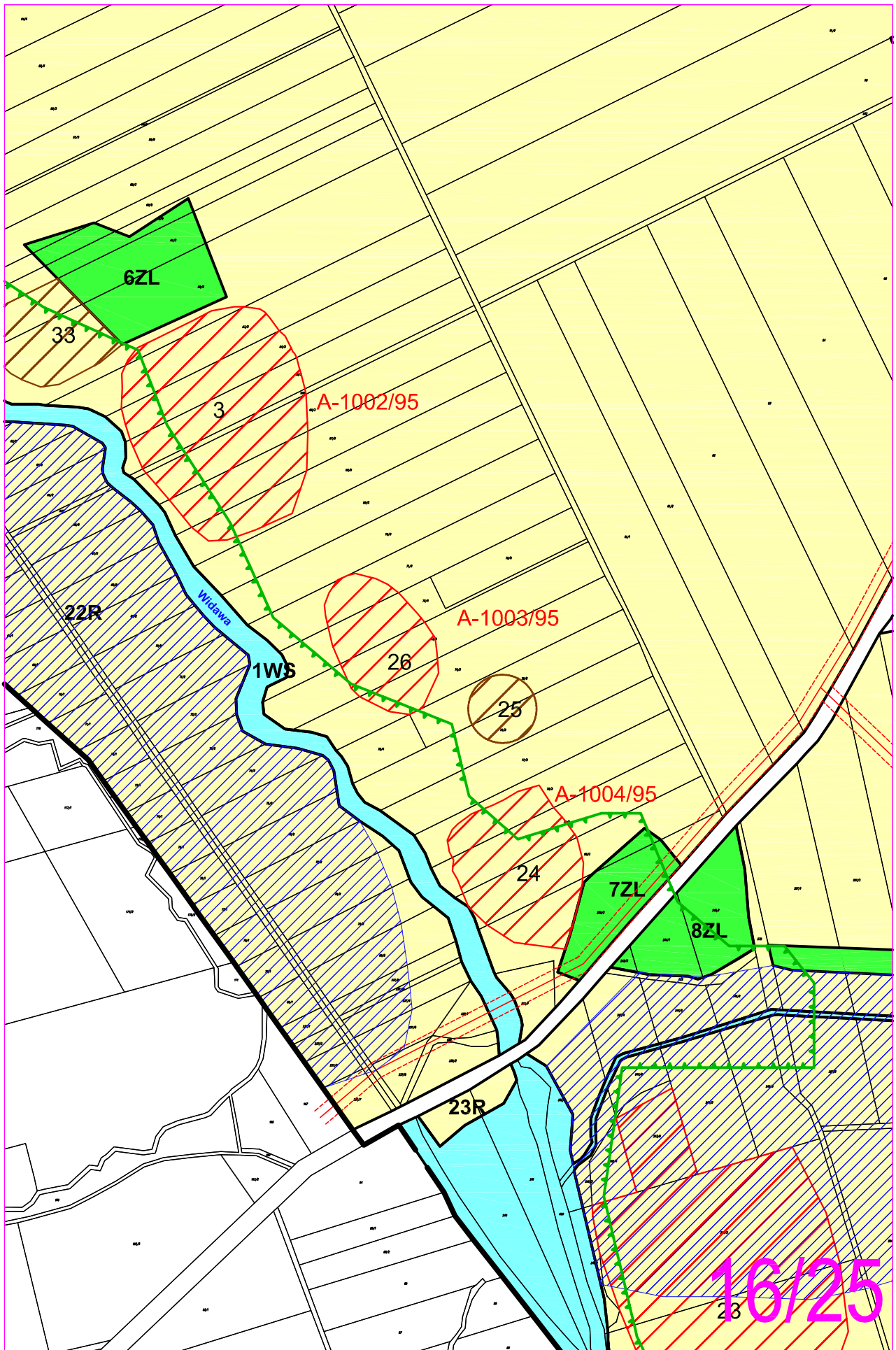
12/25

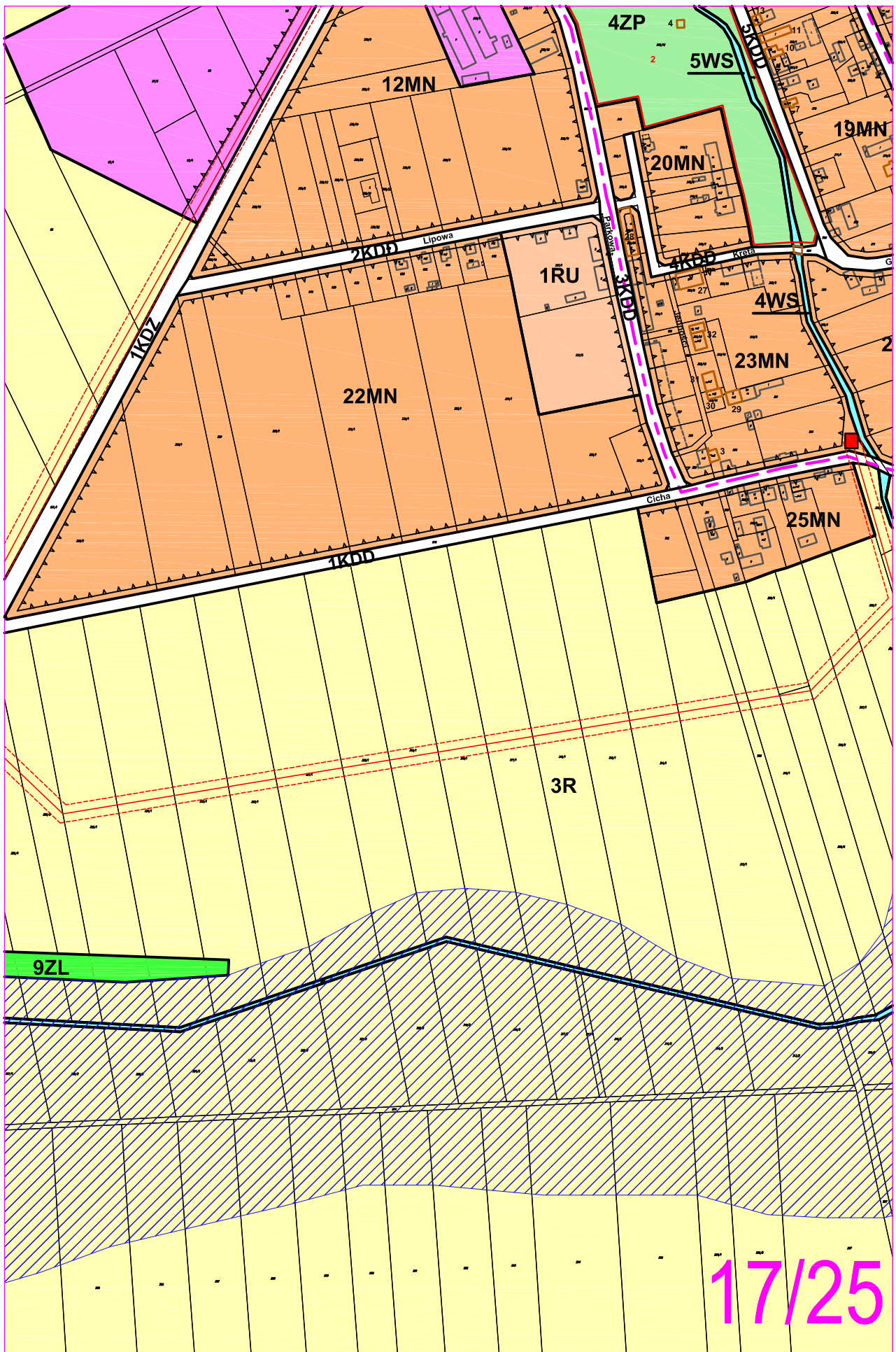


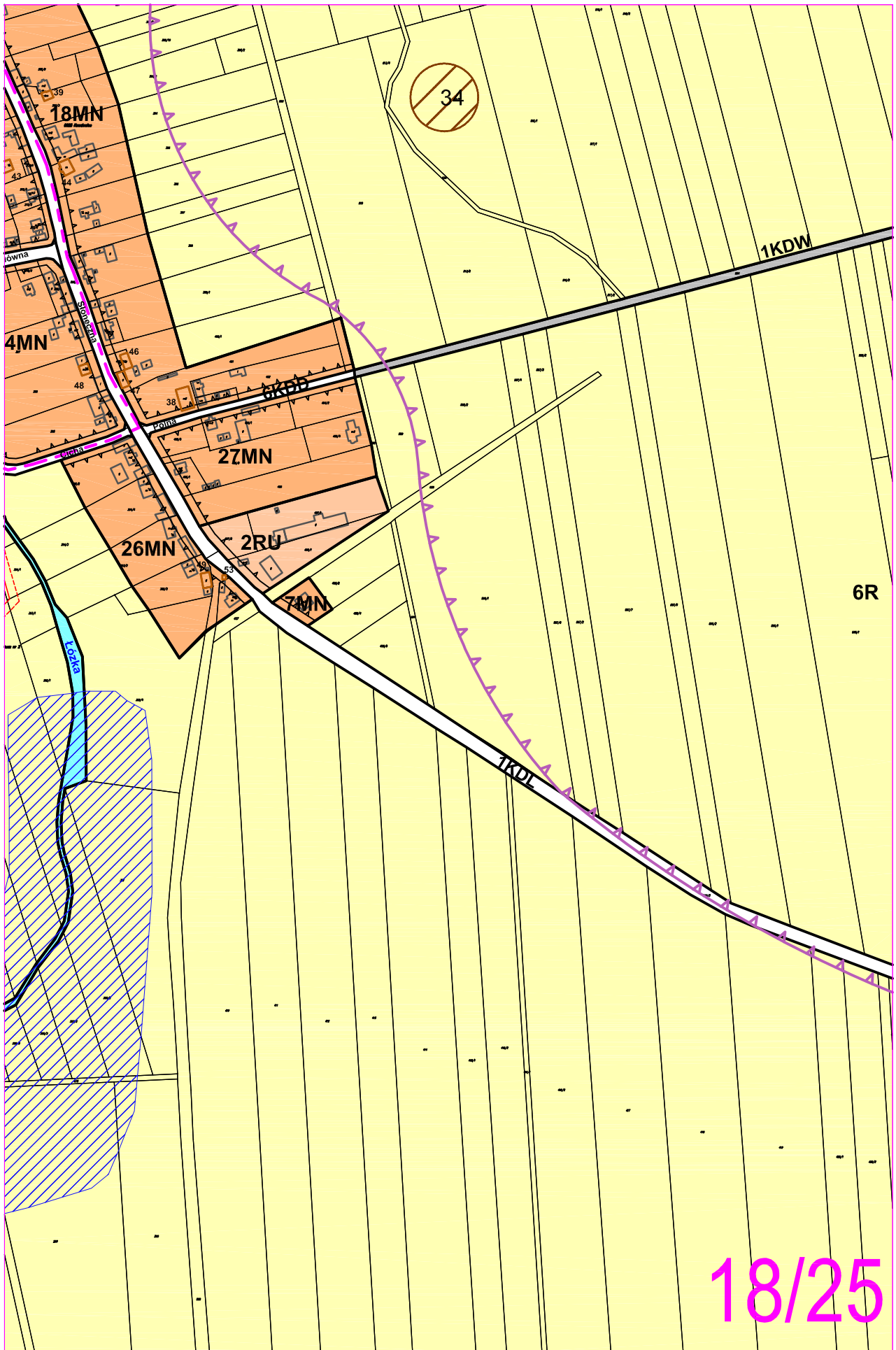


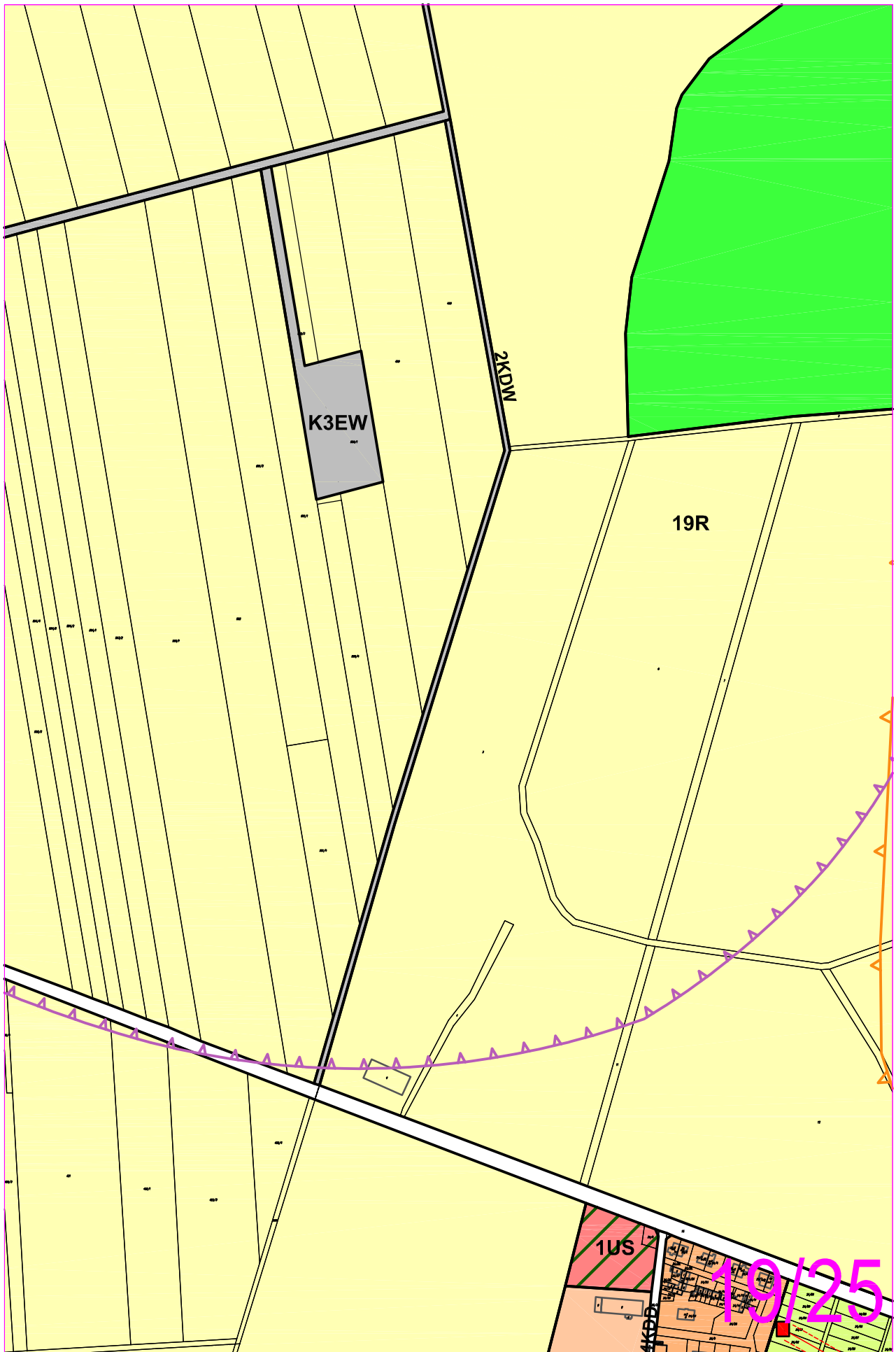
--- granica terenu objętego zmianą
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

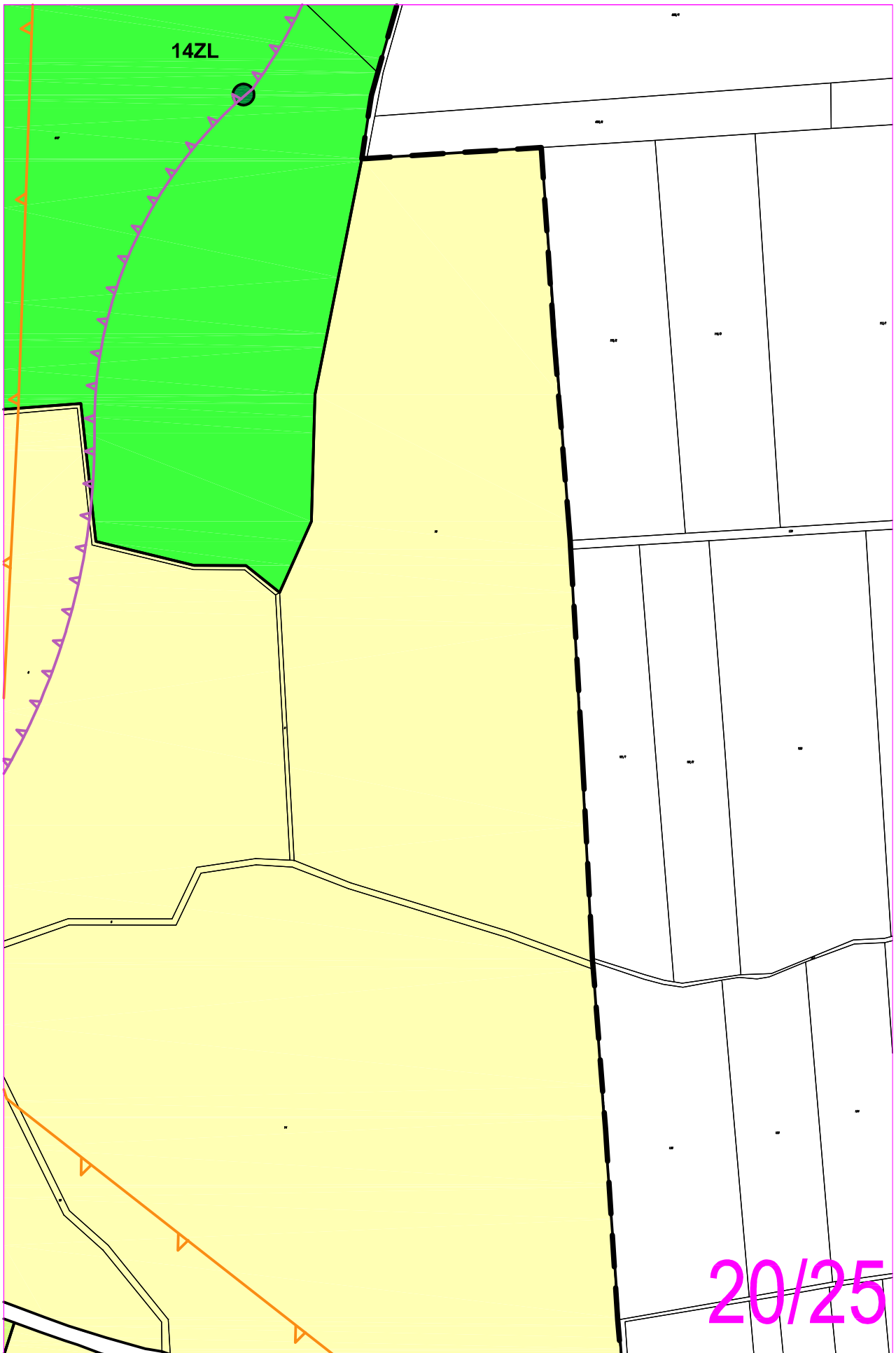


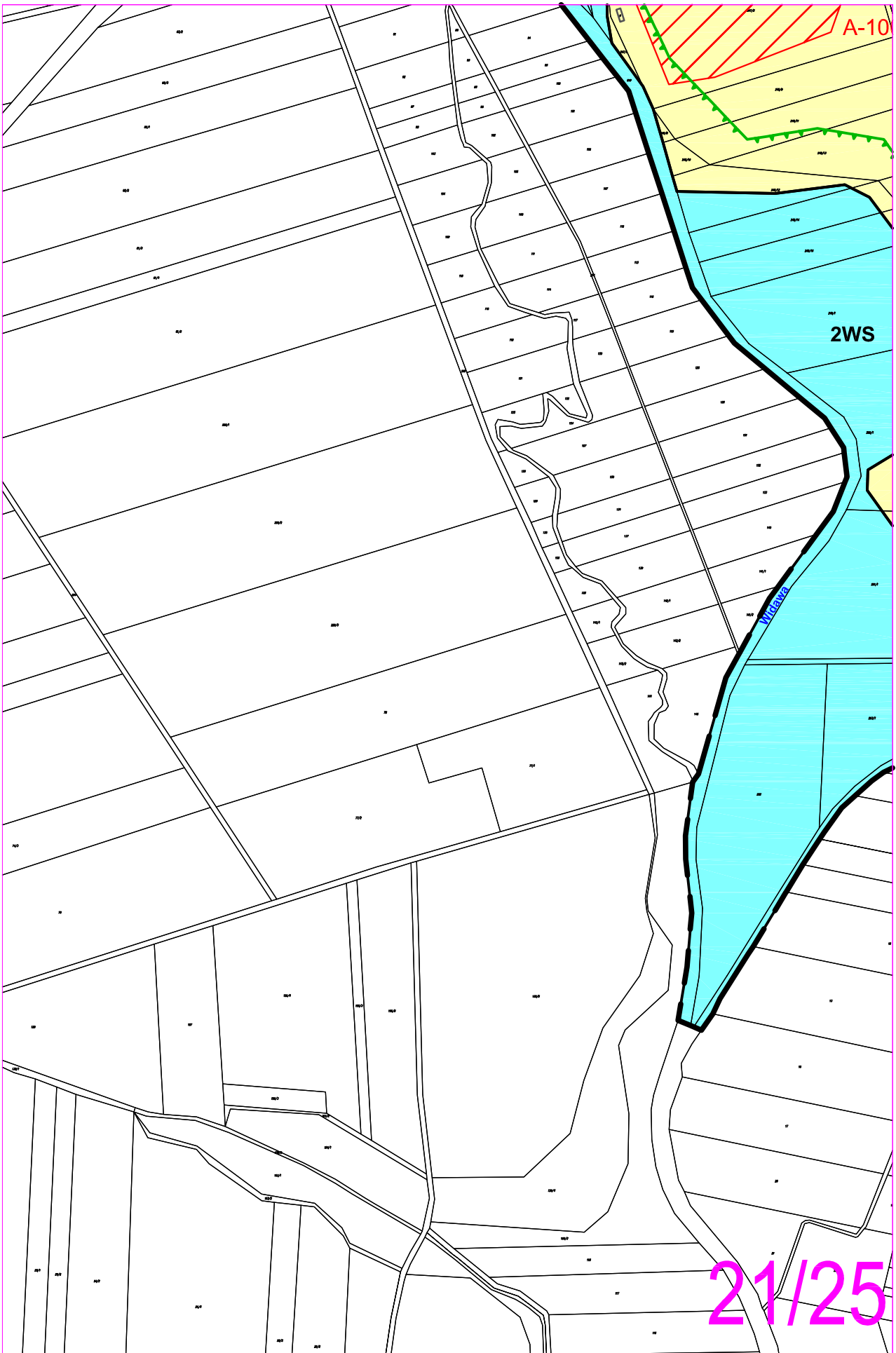


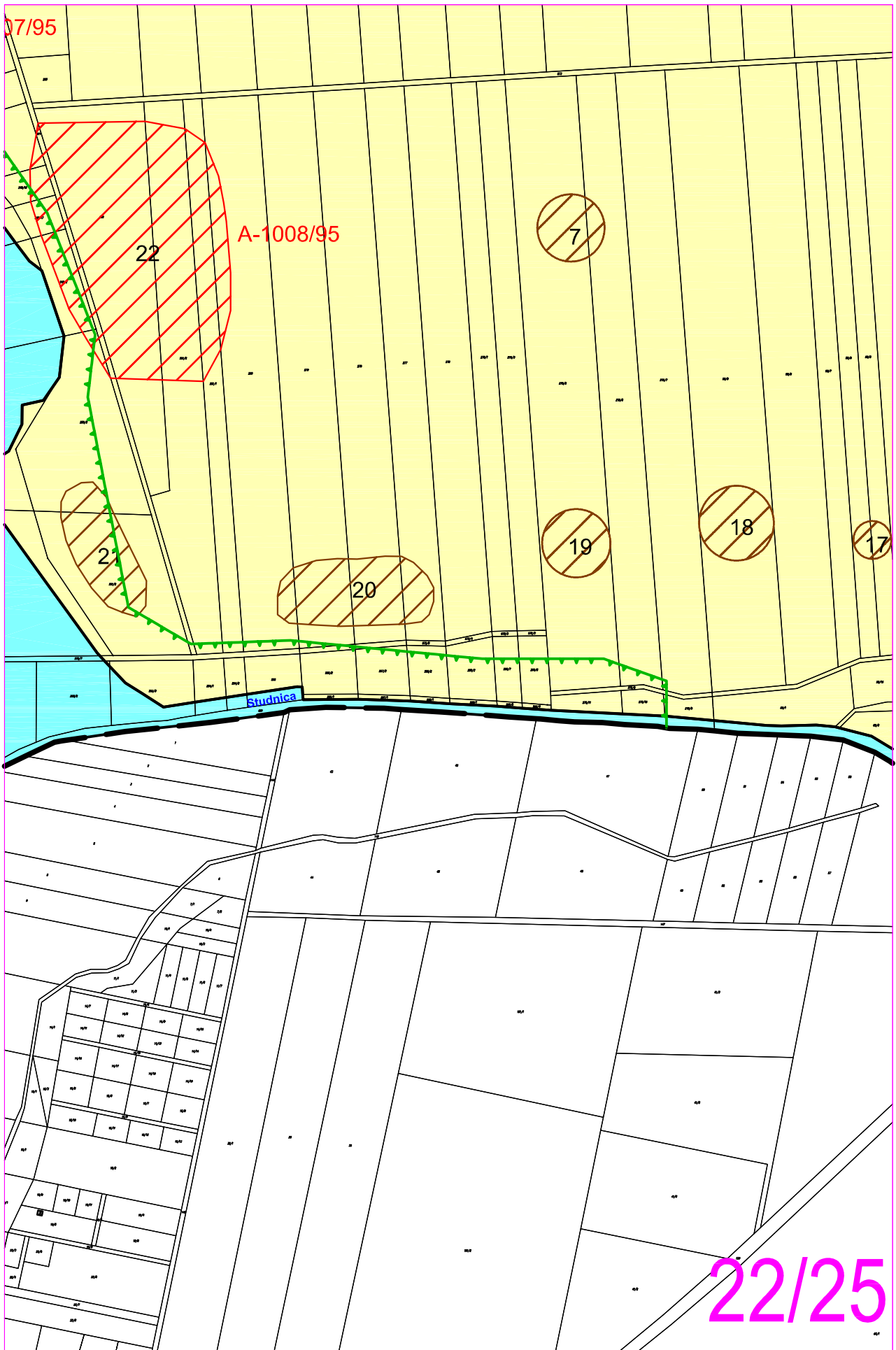


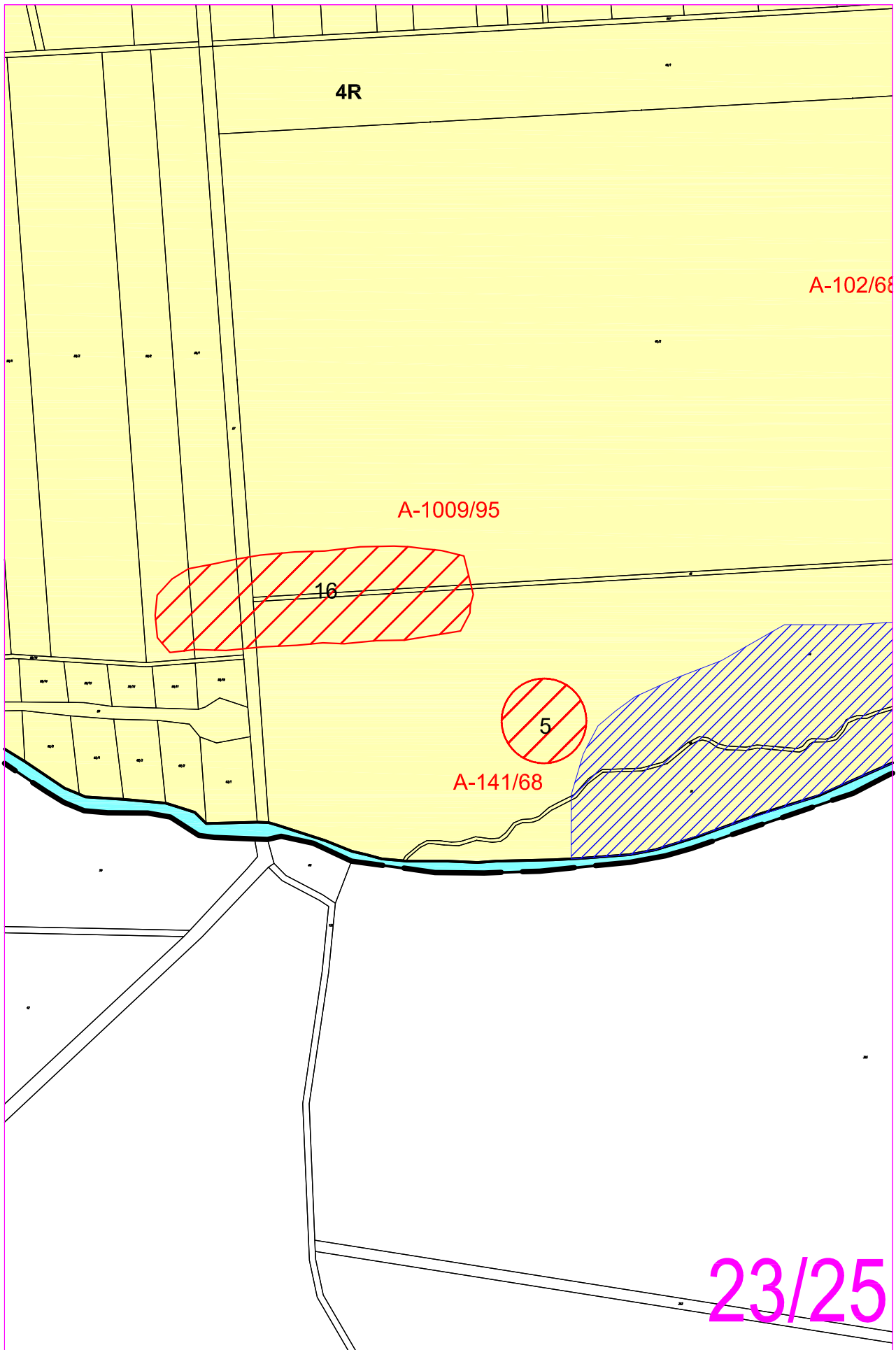


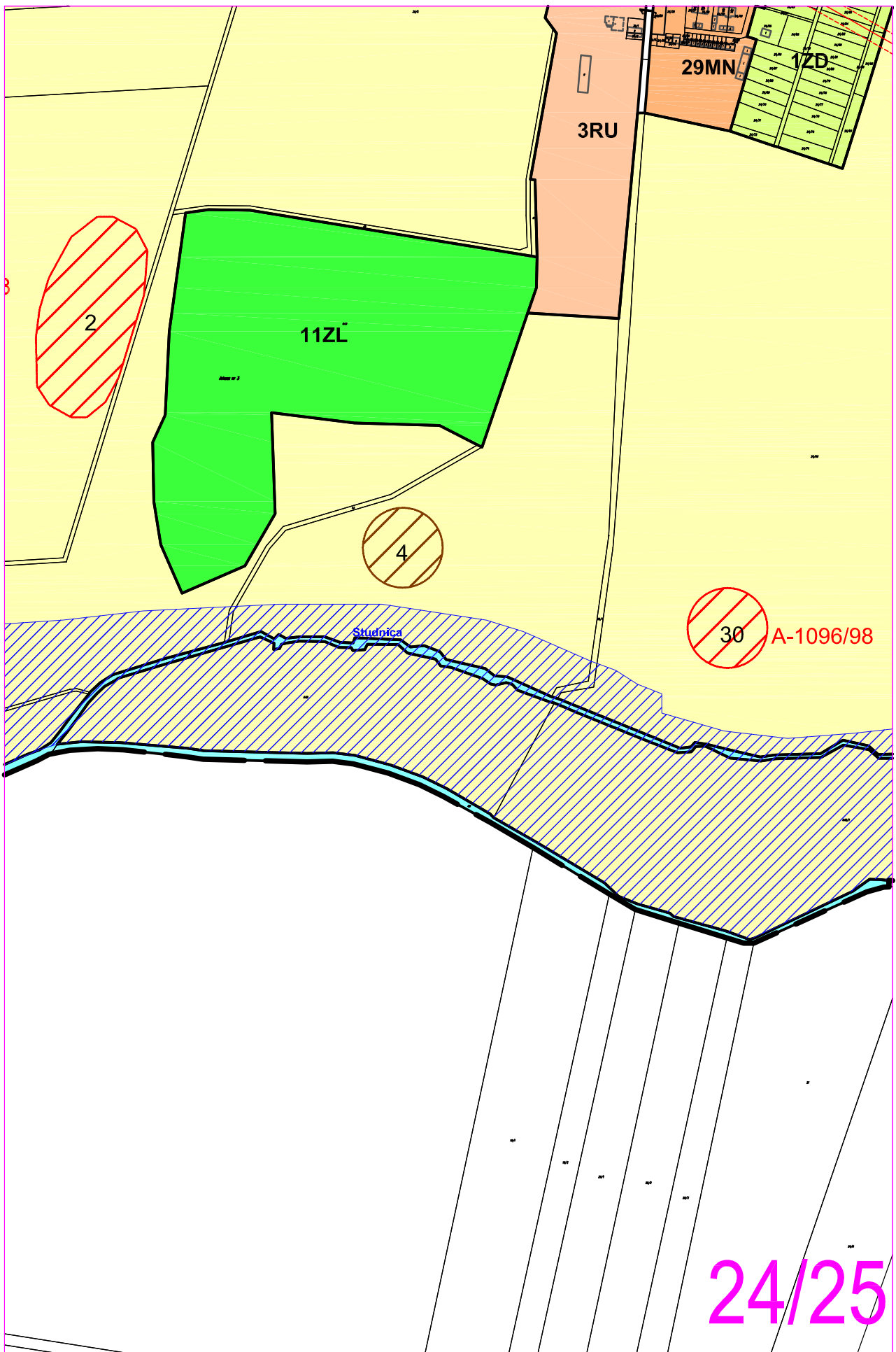


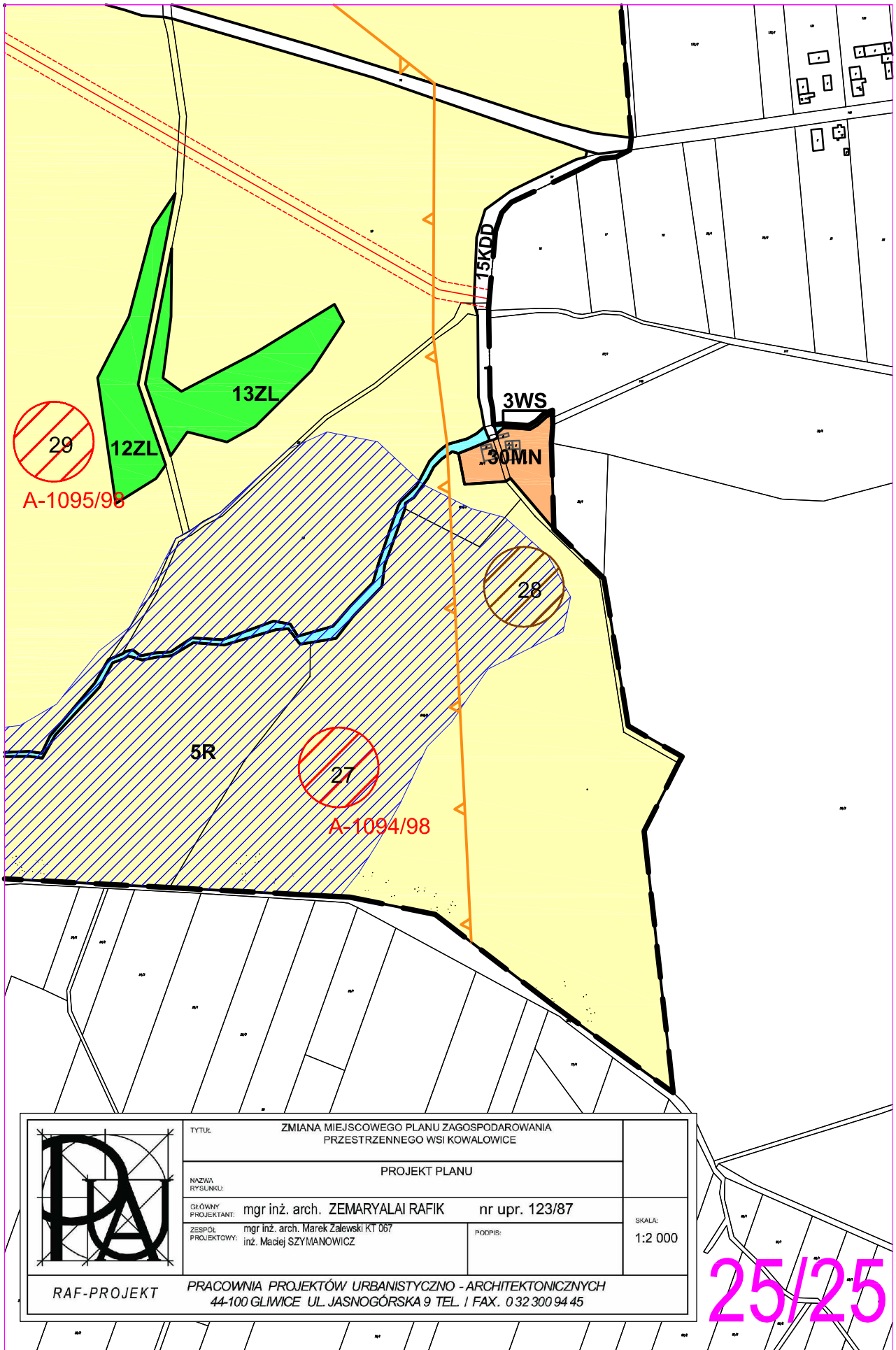












Załącznik nr 2
do uchwały nr 603/VII/17
Rady Miejskiej w Namysłowie
z dnia 26 stycznia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska w Namysłowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Uwzględnia się uwagę złożoną dnia 4 sierpnia 2016 r. przez Pana Baltazara Bajsarowicza dotyczącą zmiany przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 349 i 350/1 zlokalizowanych w Kowalowicach.

§ 2. Częściowo uwzględnia się uwagę złożoną dnia 4 sierpnia 2016 r. przez Pana Baltazara Bajsarowicza dotyczącą zmiany przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością prowadzenia warsztatu samochodowego oraz usług dla rolnictwa dla działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 354/3 i 354/4 zlokalizowanych w Kowalowicach.

§ 3.1. Nie uwzględnia się uwagi złożonej dnia 5 sierpnia 2016 r. przez Pana Krzysztofa Augustyna dotyczącej zmiany przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 376 zlokalizowanej w Kowalowicach.

2. Uzasadnienie: Przekształcenie działki pod zabudowę mieszkaniowo-usługową nie jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Namysłów.

Załącznik nr 3
do uchwały nr 603/VII/17
Rady Miejskiej w Namysłowie
z dnia 26 stycznia 2017 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. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska w Namysłowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, w tym budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz komunikacji, realizowane będą etapowo.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w ust. 1, będzie dokonywane w oparciu o:

- 1) dochody własne budżetu gminy;
- 2) środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej;
- 3) inne źródła, w tym dotacje, pożyczki, kredyty, fundusze oraz w ramach partnerstwa publiczno-privatnego.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 ust. 1, powierza się Burmistrzowi.