Uchwała Nr XXXIII/250/2009

Rady Gminy Pokój

z dnia 25 czerwca 2009 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001r. 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz uchwały Rady Gminy Pokój Nr IX/62/2007 z dnia 31 sierpnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pokój przyjętego uchwałą Rady Gminy Pokój nr XXXI/135/2000 z dnia 03 lipca 2000 r., Rada Gminy Pokój uchwala co następuje:

I

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec o niżej podanej treści

Tytuł I
PRZEPISY OGÓLNE
DZIAŁ I
Zakres obowiązywania uchwały

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec w granicach określonych na rysunku planu zwany w dalszej części uchwały planem.

2.Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1,
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, – stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiący załącznik nr 3 do uchwały,

3. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny, które określa się obowiązkowo, zgodnie z art.15 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz.717 ze zm):

1) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
   a) terenów górniczych
   b) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
2) wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości,
3) wymagające określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2.1. Obowiązującymi ustaleniami regulacyjnymi planu są:

1) granice obszaru objętego planem,
2) granica terenów zamkniętych,
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania oraz symbole określające przeznaczenie terenów,
4) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   - obowiązujące linie zabudowy
   - nieprzekraczalne linie zabudowy
   - obowiązujący sposób sytuowania głównej kalenicy dachu
   - obiekty zabytkowe ujęte w wojewódzkim rejestrze zabytków
   - obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu posiadają znaczenie informacyjne.

DZIAŁ II

Definicje i zasady ogólne

§ 3.1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **rysunek planu** – załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie w skali 1:2000,

2) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów i oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym i literowym,

3) **przeznaczenie podstawowe** – funkcja terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, która powinna przeważać na wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenie, w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu i któremu winne być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania określone jako uzupełniające,

4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają lub usprawniają funkcjonowanie przeznaczenia podstawowego terenu w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu, albo stanowią element zagospodarowania konieczny do uwzględnienia, który może lub powinien współistnieć z przeznaczeniem podstawowym,

5) **przeznaczenie dopuszczalne** – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego i nie pozostające z nim w sprzeczności,

6) **wskaźnik intensywności zabudowy terenu** (In) – wartość stosunku powierzchni ogólnej rzutu przyziemia liczonej w obrysie zewnętrznym murów obiektów zlokalizowanych na działce lub terenie do powierzchni działki lub terenu,

7) **powierzchnia użytkowa budynku** – suma powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku,

8) **obowiązująca linia zabudowy** – linia regulująca usytuowanie zabudowy na działce budowlanej określona na rysunku planu. Linia, do której musi przylegać ściana frontowa budynku na całej długości oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu: elementy nie będące częścią konstrukcji budynku, takie jak: ganki wejściowe, wykusze, gzymsy, okapy, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) wyznaczoną w planie linię zabudowy na maksymalnie 1,80m,

9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania obiektów budowlanych od krawędzi jezdni drogi; elementy nie będące częścią konstrukcji budynku, takie jak: wykusze, ganki wejściowe, gzymsy, okapy, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) wyznaczoną w planie linię zabudowy na odcinku nie większym niż 1,80m,

10) **mieszkanie towarzyszące** – część budynku niemieszkalnego, w którym znajduje się 1 mieszkanie,
11) **obiekty kubaturowe** – budynki, wiaty oraz obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem, wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadających fundamenty i dach,
12) **dach o połaciach symetrycznych** – dach dwuspadowy i wielospadowy założony na zasadniczej bryle budynku o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, a także dach mansardowy, dla którego nie ustala się katów nachylenia połaci dachowych w ustaleniach szczegółowych,
13) **elewacja frontowa** – elewacja położona od strony frontu działki,
14) **wysokość zabudowy** – (budynku) wysokość służącą do określenia maksymalnego pionowego wymiaru budynku i liczy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy),
15) **kalenica główna** – najdłuższa kalenica budynku, której usytuowanie względem linii zabudowy jest określone w przepisach niniejszej uchwały,
16) **wysokość obiektu kubaturowego od poziomu terenu do kalenicy dachu** – wysokość mierzona od poziomu terenu, przy najniżej położonym wejściu do obiektu lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej, do kalenicy dachu,
17) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia od 0º-do 10º,
18) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia działki lub terenu zagospodarowana jako zieleń ozdobna, trawniki, ogród przydomowy, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10m²,
19) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – należą do nich obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej jak: budynki gospodarcze, parkingi i garaże (trwale związane z gruntem) przyłącza sieci oraz urządzenia pełniące rolę służebną wobec przeznaczenia podstawowego jak zbiorniki na ścieki bytowe, zbiorniki na gnojowicę, płyty gnojowe,
20) **usługi bytowe** – należy przez to rozumieć obiekty działalności usługowej, takie jak: usługi szewskie, optyczne, krawieckie, lekarskie, fryzjerskie, kosmetyczne usługi biurowe, pralnicze, fotograficzne, kserograficzne, introligatorskie, internetowe, dorabiania kluczy, wykonywanie pieczątek, wypożyczalnia sprzętu sportowego i technicznego, malowanie mieszkań, tapetowanie, układanie płytek i parkietów, cyklinowanie, dekorowanie wnętrz, zakładanie ogrodów i trawników lokalizowane w budynku i zajmujące do 35% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
21) **usługi komercyjne** – funkcje terenów i obiektów o charakterze usług handlu i gastronomii, rzemiosła usługowego, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, turystyki i wypoczynku, obsługi naprawczej pojazdów mechanicznych, itp. i innych, które mają charakter usługowy realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych,
22) **usługi rzemieślnicze** – wszelkie czynności świadczone w ramach samodzielnej działalności gospodarczej lub innych przedsięwzięć, które na podstawie przepisów odrębnych nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane, polegające na wykonywaniu wszelkiego rodzaju świadczeń o charakterze produkcyjnym i usługowym, naprawczym, remontowym i konserwacyjnym w zakresie stolarstwa, jubilerstwa i sztucznej biżuterii, ślusarstwa, kamieniarstwa, piekarnictwa, cukiernictwa, wyrób mioteł i szczotek prowadzona w zakładach zatrudniających do 20 pracowników,
23) **przestrzeń publiczna** – teren i przestrzeń nad tym terenem, w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, węzłów komunikacyjnych, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych, a także usług publicznych i zieleni,

24) **przedsięwzięcia** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia (instalacje) o których mowa w przepisie szczególnym,
25) **przepisy szczególne** (odrębne) – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
26**) teren zamknięty** – teren lub obiekt budowlany dostępny wyłącznie dla osób uprawnionych oraz wyznaczony w sposób określony w ustawie z dnia 17 maja 1989 roku – Prawo geodezyjne i kartograficzne, niezbędny dla celów obronności i bezpieczeństwa państwa,
będący w dyspozycji jednostek organizacyjnych podległych właściwemu ministrowi.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi
1) działka budowlana, powierzchnia sprzedaży, front działki, dostęp do drogi publicznej – definiują przepisy odrębne z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego,
2) obiekt budowlany, budynek, budowla, obiekt małej architektury, roboty budowlane, przebudowa, urządzenia budowlane, tymczasowy obiekt budowlany, obiekty nie wymagające pozwolenia na budowę – definiują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego,
3) pas drogowy, droga, ulica droga wewnętrzna, droga publiczna – definiują przepisy odrębne o drogach publicznych oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
4) instalacje, kompensacja przyrodnicza, dostępne techniki, standard jakości środowiska i standardy emisyjne – definiują przepisy z zakresu ochrony środowiska.
3. Wyrażenia o których mowa w ust.2 interpretuje się według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

§4.1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami :

1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2) **MN,U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
3) **MWn** - tereny zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy
4) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej
5) **U** - tereny usług
6) **US** - tereny sportu i rekreacji
7) **ZC** - tereny cmentarzy
8) **ZD** - tereny ogrodów działkowych
9) **ZL** - tereny lasów
10) **ZN** - tereny zieleni niskiej nieurządzonej
11) **P,U,S** - tereny produkcyjno - usługowe, składów, magazynów,
12) **R** - tereny użytków rolnych – grunty orne
13) **RZ** - tereny użytków rolnych – łąki i pastwiska
14) **RU** - tereny obsługi i produkcji gospodarki rolnej,
15) **WS** - tereny wód powierzchniowych stojące i płynące
16) **KDG** - tereny dróg publicznych - główne
17) **KDD** - tereny dróg publicznych – dojazdowe
18) **KDw** - tereny dróg wewnętrznych
19) **KDg** - tereny dróg gospodarczych – transportu rolnego
20) **KDWx** - tereny ciągów pieszo- jezdnych
21) **KDWr** - teren ciągów rowerowych
22) **Kp** - tereny parkingów

23) **W** - tereny urządzeń gospodarki wodnej
24) **EE** - tereny urządzeń elektroenergetycznych

2. Dla terenów o których mowa w ust.1, ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, a w przypadkach uzasadnionych przeznaczenie dopuszczalne.

3. Tereny, o których mowa w ust.1 mogą być wykorzystywane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym w całości lub w części na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach dla nich ustalone planem.

4.Na terenach o których mowa w ust.1, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi można lokalizować:
1) nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi instalacjami, wymaganymi urządzeniami budowlanymi i budowlami oraz dokonać remontu, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych lub ich części, a także wykonywać inne roboty budowlane zgodnie z przeznaczeniem terenu, określonym w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały,
2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem terenu oraz lokalne urządzenia komunikacji wewnętrznej, małą architekturę oraz zieleń towarzyszącą
3)przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – wyznaczonych ściśle nie podlega zmianom, z wyłączeniem zmiany dokonanej w trybie wymaganym przepisami odrębnymi. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających wyznaczonych orientacyjnie, wynikającą z istniejących i nowych podziałów geodezyjnych lub występujących potrzeb, w przypadku :
- dostosowania jej przebiegu do istniejącego przebiegu granic geodezyjnych podziałów własnościowych,
- zmiany przebiegu granicy geodezyjnej działki, wzdłuż której wyznaczono linię rozgraniczającą, w tym szczególnie w celu poszerzenia pasa drogowego drogi publicznej lub powiększenia działki / nieruchomości dla jej prawidłowego zagospodarowania.

Tytuł II
Ustalenia planu
DZIAŁ I
Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych w planie i oznaczonych symbolami

Rozdział 1
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem : 1MN, 2MN ustala się:

1.Przeznaczenie terenu.
1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (budynki gospodarcze, budynki garażowe, miejsca postojowe, mała architektura, przydomowe urządzenia rekreacyjne, infrastruktura techniczna),
3) dopuszczalne usługi bytowe.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.
1) podział terenu na działki budowlane jak określono na rysunku planu ; na terenie 2MN dopuszcza się przesunięcie linii bocznych działki do 2,0m lub łączenie ze sobą dwóch sąsiednich działek,
2) linia zabudowy :
a) dla budynków mieszkalnych należy zachować linie zabudowy obowiązującą jak określono na rysunku planu;

b) dla budynków garażowych, garażowych/gospodarczych nieprzekraczalna określona tylną elewacją budynku mieszkalnego; dopuszcza się sytuowanie przy granicy działki sąsiedniej lub jako obiekt dobudowany ścianą do takiego budynku,

3) wskaźnik intensywności zabudowy działki In do 0,35; powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60% powierzchni działki,

4) na działce dopuszcza się budowę jednego budynku towarzyszącego: gospodarczo/garażowego, gospodarczego lub garażowego,

5) usługi bytowe mogą być lokalizowane jako obiekty wbudowane w budynek mieszkalny o powierzchni do 35% jego powierzchni użytkowej,

6) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić w obrębie działki dla klientów nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów i 2 miejsca dla rowerów.

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

1) budynek mieszkalny :

a) wysokość budynku jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem dla celów użytkowych,

b)wysokość do 8,70 m,

c) szerokość elewacji frontowej budynku – 10 -17,0m,

d) na terenie 1MN dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, dopuszczalne wykusze, doświetlenie poddasza oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi lub oknami w lukarnach; na terenie 2MN dach wielospadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych,

e) kąt nachylenia połaci dachowych 36- 45º,

f) dachy pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze odcieni czerwonych, ceglastych.

2) budynki gospodarcze, budynki garażowe:

a) wskazane sytuowanie garaży jako pomieszczeń wbudowanych w budynek mieszkalny,

b) dopuszcza się dobudowę budynku towarzyszącego do budynku mieszkalnego w jego linii zabudowy przy zachowaniu frontu budynku jak określono w pkt 1c lub cofniętego w stosunku do linii zabudowy o 2-2,50m; dopuszcza się lokalizację budynku garażowego wysuniętego względem budynku mieszkalnego do drogi, ulicy o 2 – 2,50m pod warunkiem zachowania linii zabudowy określonej na rysunku planu; dopuszcza się również w formie obiektu wolnostojącego,

c) wysokość jedna kondygnacja nadziemna do 3,60m do kalenicy,

d) dach jedno lub dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych 10 – 25º ; w budynkach dobudowanych do budynku mieszkalnego formę dachu należy nawiązać do budynku mieszkalnego; w budynkach dobudowywanych do budynku przy granicy działki nawiązać pod względem wysokości i formy dachu do budynku istniejącego; pokryty dachówką lub materiałem dachówko – podobnym, dopuszczalna blacha falista.

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

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem : 3MN ustala się:

1.Przeznaczenie terenu.

1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (budynki gospodarcze, budynki garażowe, miejsca postojowe, mała architektura, przydomowe urządzenia rekreacyjno - sportowe, infrastruktura techniczna),

3) dopuszczalne usługi bytowe, komercyjne, rzemieślnicze.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie; zabudowa towarzysząca również zmianie sposobu użytkowania na przeznaczenie dopuszczalne,
2) podział terenu niezabudowanego na działki jak określono na rysunku planu ; dopuszcza się przesunięcie linii bocznych działki do 2,0m lub łączenie ze sobą dwóch sąsiednich działek,
3) na wyznaczonym terenie, działkach dopuszczalna jest realizacja :
   a) wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) zabudowy mieszkaniowej z usługami ,
   c) wyłącznie zabudowy usługowej,
4) linia zabudowy :
   a) dla budynków mieszkalnych należy zachować linie zabudowy obowiązującą jak określono na rysunku planu,
   b) dla obiektów usługowych dopuszcza się linię nieprzekraczalną wyznaczoną na rysunku linią zabudowy obowiązującą dla budynków mieszkalnych,
   c) dla budynków garażowych , garażowych/gospodarczych nieprzekraczalna określona tylną elewacją budynku mieszkalnego; dopuszczalne sytuowanie budynku przy granicy działki sąsiedniej lub jako dobudowa ścianą do takiego budynku,
5) wskaźnik intensywności zabudowy działki In do 0,45; powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działki,
6) na działce dopuszcza się budowę jednego budynku towarzyszącego : gospodarczo/garażowego, gospodarczego lub garażowego ,
7) usługi mogą być lokalizowane w formie:
   a) obiektu wbudowanego w budynek mieszkalny o powierzchni do 35% jego powierzchni użytkowej,
   b) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego ,
   c) obiektu wolnostojącego,
8) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić w obrębie działki nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów i 4 miejsca dla rowerów.

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

1) budynek mieszkalny :
   a) wysokość jedna kondygnacja z poddaszem dla celów użytkowych do 8,60 m,
   b) szerokość elewacji frontowej budynku – 10 -14,0m, ± do10% ,
   c) dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, dopuszczalne wykusze, doświetlenia poddaszy oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi lub oknami w lukarnach, kąt nachylenia połaci dachowych 38- 45º; pokryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze odcieni czerwonych, ceglastych,
   d) kalenica dachu usytuowana prostopadle do osi drogi KDD .

2) budynki gospodarcze, budynki garażowe:
   a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna do 5,60m do kalenicy,
   b) dach jedno lub dwuspadowy , kąt nachylenia połaci dachowych 10 – 25º ; w budynkach dobudowanych do budynku mieszkalnego formę dachu należy nawiązać do budynku mieszkalnego, pokryty dachówką lub materiałem dachówko – podobnym, dopuszczalna blacha falista, w kolorze dachu budynku mieszkalnego,
   c) wskazane sytuowanie garaży jako pomieszczeń wbudowanych w budynek mieszkalny.

3) budynki usługowe:
   a) wysokość jedna kondygnacja nadziemna, dopuszczalne poddasze użytkowe na cele mieszkalne,

b) dach dwuspadowy, dopuszczalny wielospadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachowych 30- 45º,

4. W zagospodarowaniu terenu w przypadku lokalizacji usług zapewnić powierzchnię biologicznie czynną określoną w pkt.2.5 i miejsca postojowe dla klientów jak w pkt.2.8.

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

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem : 4MN – ustala się:

1.Przeznaczenie terenu.

1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (budynki gospodarcze, budynki garażowe, miejsca postojowe, mała architektura, przydomowe urządzenia rekreacyjno - sportowe, infrastruktura techniczna),

3) dopuszczalne usługi bytowe, komercyjne, rzemieślnicze.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

1) podział terenu na działki budowlane jak określono na rysunku planu lub zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym nieruchomości ; dopuszcza się przesunięcie linii bocznych działki do 2,0m lub łączenie ze sobą dwóch sąsiednich działek w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej i usług w formie wolnostojącego obiektu,

2) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia nowo wydzielonym działkom dostępu do drogi publicznej i sieci infrastruktury technicznej,

3) na wyznaczonym terenie lub wydzielonej działce dopuszczalna jest realizacja :

a) wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,

c) wyłącznie obiektu usługowego.

4) linia zabudowy :

a) dla budynków mieszkalnych należy zachować linie zabudowy obowiązującą jak określono na rysunku planu,

b) dla budynków usługowych lokalizowanych jako wolnostojące linię zabudowy ustala się jako nieprzekraczalną w odległości 8,0m od krawędzi jezdni drogi KDD,

c) dla budynków garażowych , garażowych/gospodarczych nieprzekraczalną określoną tylną elewacją budynku mieszkalnego; dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki lub jako dobudowane ścianą do takiego budynku na działce sąsiedniej,

5) wskaźnik intensywności zabudowy działki In do 0,45; powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działki,

6) na działce dopuszcza się budowę jednego budynku towarzyszącego : gospodarczo/garażowego, gospodarczego lub garażowego,

7) usługi mogą być lokalizowane jako obiekty:

a) wbudowane w budynek mieszkalny o powierzchni do 35% jego powierzchni użytkowej,

b) przybudowane do budynku mieszkalnego,

c) wolnostojące,

8) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić w obrębie działki nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów i 4 miejsca dla rowerów.

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

1) budynek mieszkalny :

a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym, 8,60 m ,+ do 3%;

b) szerokość elewacji frontowej budynku – 10 -14,0m , ± do 10% ,

c) dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, dopuszczalne doświetlenia poddaszy oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi lub oknami w lukarnach, kąt nachylenia połaci dachowych 38- 45º,
d) kalenica główna dachu usytuowana prostopadle do drogi KDD,
e) dach pokryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze odcieni czerwonych, ceglastych.

2) budynek usługowy:
a) wysokość – jedna kondygnacja z możliwością poddasza użytkowego na cele mieszkalne lub biurowo - socjalne,
b) dach jedno, dwu lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych,
c) w przypadku dobudowy do budynku mieszkalnego należy nawiązać do jego formy i materiału pokrycia dachu,

3) budynki gospodarcze, budynki garażowe:
b) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna do 5,60m do kalenicy,
c) dach jedno lub dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych 10 – 25º ; w budynkach dobudowanych do budynku mieszkalnego formę dachu należy nawiązać do budynku mieszkalnego, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko – podobnym, dopuszczalna blacha falista, w kolorze dachu budynku mieszkalnego,
d) wskazane sytuowanie garaży jako pomieszczeń wbudowanych w budynek mieszkalny.

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

§.8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem : 5MN, 6MN ustala się

1.Przeznaczenie terenu.
1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (budynki gospodarcze, budynki garażowe, miejsca postojowe, mała architektura, przydomowe urządzenia rekreacyjne, infrastruktura techniczna),
3) dopuszczalne usługi bytowe, komercyjne.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.
1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie dla uzyskania dodatkowej powierzchni mieszkalnej i polepszenia standardów zamieszkiwania,
2) dopuszczalna budowa nowych budynków mieszkalnych, usługowych i towarzyszących,
3) podział terenu jak określono na rysunku planu; dopuszczalny inny podział pod warunkiem zapewnienia dla nowo wydzielonych nieruchomości dostępu do drogi publicznej i sieci infrastruktury technicznej; szerokość frontu wydzielonej nieruchomości nie może być mniejsza niż 18,0m,
4) linia zabudowy:
a) dla budynków mieszkalnych istniejących przy ich rozbudowie należy zachować linie zabudowy istniejącą jako obowiązującą,
b) dla budynków mieszkalnych nowo realizowanych zachować linię nieprzekraczalną określoną na rysunku planu,
c) dla budynków usługowych wolnostojących linię zabudowy ustala się jako nieprzekraczalną w odległości 12,0m od krawędzi jezdni drogi KDG i 8,0 m od drogi KDD,
5) wskaźnik intensywności zabudowy działki In do 0,45; powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działki,
6) usługi mogą być lokalizowane w formie:
a) obiektu wbudowanego w budynek mieszkalny o powierzchni do 35% jego powierzchni użytkowej;

b) obiektu wolnostojącego,
c) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego,

7)dopuszczalne sytuowanie budynków towarzyszących przy granicy z działką sąsiednią lub dobudowane ścianą do takiego budynku,

8) w przypadku lokalizacji usług:
a) wjazd na drogę publiczną wyłącznie KDD,
b) zapewnić w obrębie działki nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów i 2 miejsca dla rowerów.

3. Ustalenia dla nowych budynków w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) budynek mieszkalny :
a) wysokość do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe; do 9,50 m. + do 3%; dopuszcza się podniesienie poziomu parteru na wysokość co najwyżej 1,50m powyżej terenu,
b) szerokość elewacji frontowej budynku – 10 -16,5m, + do 5%;
c) dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, dopuszczalne doświetlenia poddasza oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi lub oknami
w lukarnach, kąt nachylenia połaci dachowej 38- 45º,
d) kalenica główna dachu usytuowana równolegle do osi drogi KDG,
e) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze odcieni czerwonych, ceglastych

2) budynek usługowy:
a) wolnostojący - jednokondygnacyjny z dachem jedno, dwu lub wielospadowym o symetrycznym układzie połaci dachowych,
b) przybudowany w linii zabudowy budynku mieszkalnego; dopuszczalne cofnięcie o 2-3,50m; forma dachu nawiązująca do budynku mieszkalnego;

3) budynki towarzyszące: gospodarcze, garażowe ,
a) wysokość jedna kondygnacja, wysokość do 3,60m do kalenicy,
b) dach jedno lub dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci, pokryty dachówką, dopuszczalna blacha falista,

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

§9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem : 7MN, 8MN ustala się:

1.Przeznaczenie terenu.
1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (budynki gospodarcze, budynki garażowe, miejsca postojowe, mała architektura, urządzenia rekreacyjne, infrastruktura techniczna).
3) dopuszczalne usługi bytowe, komercyjne i rzemieślnicze.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.
1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania w celu uzyskania powierzchni mieszkalnej lub na cele usługowe,
2) przy remontach, przebudowie i rozbudowie istniejących budynków mieszkalnych należy zachować istniejącą formę architektoniczną zabudowy: wysokość budynku, szerokość elewacji frontowej ; formę dachu , w tym kąt nachylenia połaci dachowych,
3) linia zabudowy :

a) przy rozbudowie budynków mieszkalnych usytuowanych w ciągu drogi KDG należy zachować linie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jako obowiązującą,

b) dla nowych budynków linie zabudowy należy zachować jak określono na rysunku,

4) wskaźnik intensywności zabudowy terenu In do 0,40; powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki,

5) usługi mogą być lokalizowane w formie:

a) obiektu wbudowanego w budynek mieszkalny o powierzchni do 35% jego powierzchni użytkowej,

b) budynku wolnostojącego na działce,

c) poprzez adaptację istniejących budynków gospodarczych i innych,

6) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić w obrębie działki nie mniej niż 1 miejsca postojowe dla samochodów i 2 miejsca dla rowerów,

7) na terenie położonym w strefie ochrony sanitarnej cmentarza wyklucza się lokalizowanie budynku mieszkalnego i obiektu usługowego związanego przechowywaniem i sprzedażą artykułów spożywczych.

3. Ustalenia dla nowych budynków w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:

1) budynek mieszkalny :

a) wysokość jedna kondygnacja z poddaszem dla celów użytkowych do 8,60m ± do 5%,

b) dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia 38 - 45º dopuszczalne doświetlenia poddaszy oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi lub oknami w lukarnach,

c) kalenica usytuowana równolegle do osi drogi KDG,

d) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko/podobnym w odcieniach kolorów czerwonych, ceglastych,

2) budynek usługowy:

a) jedna kondygnacja nadziemna, dopuszczalne poddasze użytkowe na cele mieszkalne lub socjalno - biurowe,

b) dach jedno, dwuspadowy, dopuszczalny wielospadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych,

3) budynek gospodarczy, budynek garażowy:

a) wysokość jedna kondygnacja nadziemna do 3,60m do kalenicy,

b) usytuowanie budynku na działce jako obiekt wolnostojący z możliwością lokalizacji przy granicy działki sąsiedniej lub jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej , wówczas należy wysokość budynku i formę dachu nawiązać do tego budynku .

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

§10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem : 9MN, 10MN ustala się:

1.Przeznaczenie terenu.

1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2)uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (budynki gospodarcze, budynki garażowe, miejsca postojowe, mała architektura, urządzenia rekreacyjne, infrastruktura techniczna).

3)dopuszczalne usługi bytowe, komercyjne.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania na przeznaczenie dopuszczalne,

2) linia zabudowy – dla budynków mieszkalnych istniejących należy zachować linie zabudowy istniejącą jako obowiązującą; dla nowych budynków zachować linię zabudowy nieprzekraczalną w odległości 10,0m od krawędzi jezdni drogi KDG,
3) wskaźnik intensywności zabudowy terenu In do 0,45; powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki,
4) usługi mogą być lokalizowane jako obiekty wbudowane w budynek mieszkalny o powierzchni do 35% jego powierzchni użytkowej lub poprzez adaptację na ten cel budynków towarzyszących,
5) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić w obrębie działki nie mniej niż 1 miejsca postojowe dla samochodów i 4 miejsca dla rowerów.

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

1) budynek mieszkalny :
a) wysokość - należy zachować istniejącą wysokość budynków; dopuszczalna adaptacja poddaszy na cele użytkowe,
b) szerokość elewacji frontowej budynku zachować jak w stanie istniejącym,
c) dach zachować istniejącą formę dachu, dopuszczalne doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi ; kąt nachylenia połaci dachowej jak w stanie istniejącym do ±5º,
d) kalenica dachu - zachować jak w stanie istniejącym,
e) dach pokryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko- podobnym w kolorze odcieni czerwonych, ceglastych,

2) budynki gospodarcze, budynki garażowe:
a) dopuszcza się budowę budynków wolnostojących lub jako dobudowane do takich budynków na działce sąsiedniej,
b) wysokość do 3,60m do kalenicy, dach jedno lub dwuspadowy pokryty materiałem podobnym do dachu budynku mieszkalnego,
c) przy dobudowie do budynku istniejącego należy zachować jego wysokość i formę dachu.

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

§11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem : 11MN, 12MN, ustala się:

1.Przeznaczenie terenu.
1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (budynki gospodarcze, budynki garażowe, miejsca postojowe, mała architektura, przydomowe urządzenia rekreacyjne, infrastruktura techniczna),
3)dopuszczalne usługi bytowe, komercyjne.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
1)istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie, w tym w celu uzyskania dodatkowej powierzchni mieszkalnej oraz zmianie sposobu użytkowania na przeznaczenie dopuszczalne,
2) przy remoncie budynków mieszkalnych wybudowanych przed wojną należy zachować ich formę architektoniczną (linię zabudowy i formę dachu),
3) dopuszczalna adaptacja, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych i towarzyszących na cele usługowe,
4) na działkach niezabudowanych wydzielonych geodezyjnie (istniejących)możliwość lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, usługowych i towarzyszących; dopuszcza się podział nieruchomości pod nową zabudowę pod warunkiem zapewnienia nowo wydzielonym działkom dostępu do drogi publicznej i sieci infrastruktury technicznej,

5) na działkach położonych pod linią wysokiego napięcia 110KV i w jej orientacyjnej strefie ochronnej określonej na rysunku planu wyklucza się budowę budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi; dopuszcza się wyłącznie budowę budynków towarzyszących,

6) linia zabudowy budynków jak określono na rysunku planu ; odległości od granic bocznych działki zachować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się możliwość budowy przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako dobudowane ścianą do takich budynków,

7) wskaźnik intensywności zabudowy terenu In do 0,45; powierzchnia biologicznie czynna minimum 45% powierzchni działki,

8) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić w granicach działki co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów i 4 dla rowerów.

3. Ustalenia dla nowych budynków w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego :

1) budynek mieszkalny:

a) wysokość jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym, do 8,60m do kalenicy,

b) dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, dopuszczalne wykusze, facjatki, doświetlenia poddaszy oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi lub oknami w lukarnach, które nie mogą zajmować więcej niż 1/3 długości połaci dachowej, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko/podobnym w kolorze odcieni czerwonych,

c) kąt nachylenia połaci dachowych 38 - 45º,

d) kalenica główna budynku lokalizowanego przy drodze KDG równoległa do osi drogi,

e) szerokość elewacji frontowej budynku – 10 - 16,0m,

2) budynki usługowe:

a) obiekty jednokondygnacyjne z możliwością poddasza użytkowego,

b) dach dwuspadowy, dopuszczalny wielospadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych,

c) dopuszczalna lokalizacja jako obiektu wolnostojącego na działce lub przybudowanego do budynku mieszkalnego,

d) w przypadku dobudowy należy dostosować formę dachu i materiał pokrycia do budynku mieszkalnego.

3) budynki gospodarcze, garażowe:

a)wysokość jedna kondygnacja nadziemna do 3,60m do kalenicy,

b)dach jedno lub dwuspadowy, pokryty dachówką, materiałem dachówko – podobnym lub blachą falistą, w kolorze dachu budynku mieszkalnego,

c) kąt nachylenia połaci dachowych 10-25º.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:20 %.

§12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem :13 MN, 14MN ustala się:

1.Przeznaczenie terenu.

1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (budynki gospodarcze, garażowe, miejsca postojowe, mała architektura, urządzenia rekreacji przydomowej, infrastruktura techniczna).

3)dopuszczalne usługi bytowe, komercyjne.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

1) podział terenu na działki budowlane jak określono na rysunku planu, dopuszcza się przesunięcie linii bocznych działki do 2,0m lub łączenie ze sobą działek,

2) linia zabudowy :

a) dla budynków mieszkalnych należy zachować linie zabudowy obowiązującą jak określono na rysunku planu;

b) dla budynków garażowych, garażowych/gospodarczych nieprzekraczalną określoną tylną elewacją budynku mieszkalnego; dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki lub jako dobudowane do takiego samego budynku na działce sąsiedniej,

3) wskaźnik intensywności zabudowy działki In do 0,35; powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni działki,

4) na działce dopuszcza się budowę jednego budynku towarzyszącego : gospodarczo/garażowego, gospodarczego lub garażowego,

5) usługi mogą być lokalizowane jako obiekty wbudowane w budynek mieszkalny o powierzchni do 35% jego powierzchni użytkowej; w przypadku powiększenia działki lub połączenia dopuszcza się usługi w formie obiektu dobudowanego do budynku mieszkalnego lub wolnostojącego,

6) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić w obrębie działki nie mniej niż 2 miejsce postojowe dla samochodów i 4 miejsca dla rowerów.

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

1) budynek mieszkalny :

a) wysokość budynku jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem dla celów użytkowych do 8,60 m, do kalenicy,

b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, dopuszczalne doświetlenia poddaszy oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi lub oknami w lukarnach, kąt nachylenia połaci dachowych 35- 45º,

c) kalenica główna dachu usytuowana równolegle do frontu działki,

d) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze odcieni czerwonych, ceglastych.

2) budynek usługowy:

a) wolnostojący – jednokondygnacyjny z dopuszczeniem poddasza na cele użytkowe (mieszkalne, biurowo – socjalne), dach dwu lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych,

b) przybudowany do budynku mieszkalnego o wysokości nie przekraczającej wysokości budynku mieszkalnego, forma dachu, materiał i kolor pokrycia jak budynku mieszkalnego.

3) budynki gospodarcze, budynki garażowe:

a) wolnostojące usytuowane w drugiej linii zabudowy, wysokość do 3,60m w kalenicy,

b) wskazane sytuowane jako pomieszczenia wbudowane w budynek mieszkalny,

c) dopuszcza się dobudowę budynku towarzyszącego do budynku mieszkalnego w jego linii zabudowy lub cofniętego w stosunku do linii zabudowy o 2-2,50m; dopuszcza się lokalizację budynku garażowego wysuniętego względem budynku mieszkalnego do drogi o 2 – 2,50m pod warunkiem zachowania linii zabudowy określonej na rysunku planu i tworzącego jedność wizualną pod względem koloru, kompozycji i detalu elewacji,

d) dach jedno lub dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowych 10 – 25º; pokryty dachówką lub materiałem dachówko/podobnym, dopuszczalna blacha falista, w kolorze dachu budynku mieszkalnego.

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

§13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem : 15MN, 16MN ustala się:

1.Przeznaczenie terenu.

1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (budynki gospodarcze, garażowe, miejsca postojowe, mała architektura, urządzenia rekreacji przydomowej, infrastruktura techniczna),

3)dopuszczalne usługi bytowe, komercyjne.

2. Zasady kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego.

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie rozbudowie w tym w celu uzyskania dodatkowej powierzchni mieszkalnej,

2) dopuszczalna adaptacja i przebudowa budynków towarzyszących na cele usługowe,

3) na terenach niezabudowanych i na działkach gdzie obowiązujące warunki techniczne na to pozwalają dopuszczalna lokalizacja nowych budynków mieszkalnych, usługowych i towarzyszących,

4) linia zabudowy :

a) obowiązująca przy remontach i rozbudowie istniejącej zabudowy,

b) dla nowej zabudowy jak określono na rysunku planu,

5) wskaźnik intensywności zabudowy terenu In- do 0,45; powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki,

6) usługi bytowe mogą być lokalizowane jako obiekty :

a) wbudowane w budynek mieszkalny do 35% jego powierzchni użytkowej,

b) jako obiekty wolnostojące pod warunkiem zachowania wskaźnika intensywności zabudowy działki,

7) dopuszcza się lokalizacje budynków gospodarczych i garaży przy granicy działki sąsiedniej lub jako obiekt dobudowany do takiego budynku,

8) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić w obrębie działki nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów i 4 miejsca dla rowerów.

3. Ustalenia dla nowych budynków w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:

1) budynek mieszkalny :

a) wysokość budynku do 2 – ch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze dla celów użytkowych, do kalenicy 8,60m,

b) szerokość elewacji frontowej budynku: przy rozbudowie budynków istniejących należy zachować jak w stanie istniejącym z dopuszczeniem do + 20%, dla nowych budynków

mieszkalnych 10 -16, m ,+ do 5%; dla budynków z przybudowanym garażem w jednej linii zabudowy do 18m ,+ do 5%,

c) dach budynku dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszczalne doświetlenia poddaszy oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi lub oknami w lukarnach, kąt nachylenia połaci dachowych 38 - 45º,

d) kalenica główna dachu - równolegle do frontu działki,

e) dach pokryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko- podobnym w kolorze odcieni czerwonych, ceglastych,

2) budynki usługowe:

a) wolnostojące – jednokondygnacyjne do wysokości w kalenicy 5,60m ; dachy jedno, dwuspadowe, dopuszczalne wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych,

b) przybudowane do budynku mieszkalnego o wysokości nie wyższej niż budynek mieszkalny o formie dachu i materiale pokrycia jak budynek mieszkalny,

3) budynki gospodarcze, budynki garażowe:

a) wysokość jedna kondygnacja nadziemna, do 3,60m do kalenicy,

b) dach jedno lub dwuspadowy.

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

§14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem : 17MN ustala się:

1.Przeznaczenie terenu.

1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2)uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (budynki gospodarcze, budynki garażowe, miejsca postojowe, mała architektura, urządzenia rekreacyjne, infrastruktura techniczna).

3)dopuszczalne usługi bytowe, komercyjne.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na przeznaczenie dopuszczalne,

2) linia zabudowy – przy przebudowie i rozbudowie należy zachować linię zabudowy istniejącą; dla nowych budynków zachować linię zabudowy nieprzekraczalną 6,0m od krawędzi jezdni drogi wewnętrznej,

3) wskaźnik intensywności zabudowy terenu In do 0,55; powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki,

4) usługi mogą być lokalizowane w formie :

a) wbudowanej w budynek mieszkalny do 35% jego powierzchni użytkowej,

b) poprzez adaptację na ten cel istniejącej zabudowy towarzyszącej,

c) wolnostojącego budynku na działce,

5) wjazd na teren drogi publicznej KDG ustala się wyłącznie jak w stanie istniejącym za pośrednictwem drogi wewnętrznej,

6) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić w obrębie działki nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów i 4 miejsca dla rowerów.

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

1) budynek mieszkalny :

a) wysokość - należy zachować istniejącą wysokość budynków; dopuszczalna adaptacja poddaszy na cele użytkowe,

b) szerokość elewacji frontowej budynku zachować jak w stanie istniejącym,

c) dach zachować istniejąca formę dachu, dopuszczalne doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi ; kąt nachylenia połaci dachowej jak w stanie istniejącym,

d) kalenica dachu - zachować jak w stanie istniejącym,

e) dach pokryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko- podobnym w kolorze odcieni czerwonych, ceglastych,

2) budynek usługowy :

a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna, dopuszczalny z poddaszem na cele mieszkalne lub socjalno - biurowe,

b) dach jedno dwu lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych,

3) budynek gospodarczy, budynek garażowy:

a) wysokość - jedna kondygnacja do 3,60m do kalenicy,

b) dach jedno lub dwuspadowy, pokryty materiałem podobnym do dachu budynku mieszkalnego, dopuszczalna blacha falista,

c) przy dobudowie do budynku istniejącego należy zachować jego wysokość i formę dachu.

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

§15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem : 18MN ustala się:

1.Przeznaczenie terenu.

1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (budynki gospodarcze, garażowe, miejsca postojowe, mała architektura, urządzenia rekreacji przydomowej, infrastruktura techniczna),
3)dopuszczalne usługi bytowe, agroturystyka.

2. Zasady kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego.

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie rozbudowie w tym w celu uzyskania dodatkowej powierzchni mieszkalnej lub dostosowania do prowadzenia działalności agroturystycznej
2) dopuszczalna adaptacja i przebudowa budynków towarzyszących na cele usługowe,
3) linia zabudowy :
a) obowiązująca przy remontach i rozbudowie istniejącej zabudowy,
b) dla nowej zabudowy nieprzekraczalna – 6,0m od krawędzi jezdni,
4) wskaźnik intensywności zabudowy terenu In- do 0,45; powierzchnia biologicznie czynna minimum 35% powierzchni działki, przy lokalizacji usług agroturystycznych powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 45%,
5) usługi bytowe mogą być lokalizowane jako obiekty wbudowane w budynek mieszkalny do 35% jego powierzchni użytkowej ; dopuszczalne jako obiekty wolnostojące pod warunkiem zachowania wskaźnika intensywności zabudowy działki,
6) usługi agroturystyczne mogą być lokalizowane poprzez adaptację istniejącej zabudowy, w tym budynków gospodarczych,
7) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić w obrębie terenu nie mniej niż 4 miejsca postojowe dla samochodów i 6 miejsca dla rowerów,
8) sytuowanie budynków na działce wyłącznie zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi; nie dopuszcza się lokalizowania budynków przy granicy z działką stanowiącą grunt leśny,

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

1) budynek mieszkalny :
a) wysokość budynku do 2 –ch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze dla celów użytkowych,
b) szerokość elewacji frontowej budynku: przy rozbudowie budynków istniejących należy zachować jak w stanie istniejącym z dopuszczeniem do + 20%, dla nowych budynków mieszkalnych 10 -16, m ,+ do 5%,
c) dach budynku dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych, dopuszczalne doświetlenia poddaszy oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi lub oknami w lukarnach, kąt nachylenia połaci dachowych 38 - 45º,
d) kalenica główna dachu - równolegle do frontu działki,
e) dach pokryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko- podobnym w kolorze odcieni czerwonych, ceglastych,

2) budynki gospodarcze, budynki garażowe:
a) wysokość jedna kondygnacja nadziemna, do 3,60m do kalenicy,
b) dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do dachu budynku mieszkalnego,

3) **budynki usługowe**: w przypadku adaptacji i rozbudowy budynków gospodarczych na cele usługowe i nowe obiekty – do wysokości w kalenicy 5,60m, dachy jedno, dwuspadowe, dopuszczalne wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych.

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

Rozdział 2
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi

§16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1MN,U, 2MN,U , 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U, 6MN,U ustala się:

1.Przeznaczenie terenu.

1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,

2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługom (budynki gospodarcze, garażowe, miejsca postojowe dla samochodów, mała architektura, urządzenia rekreacji przydomowej, infrastruktura techniczna),

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie wewnętrznej pomieszczeń mieszkalnych i innych, rozbudowie, dopuszczalna przebudowa poddaszy na cele użytkowe,

2) dopuszczalna przebudowa budynków mieszkalnych i towarzyszących na cele usługowe,

3) na działkach niezabudowanych dopuszcza się lokalizację :

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) budynków mieszkalnych z usługami,

c) wyłącznie budynków usługowych,

4) dopuszcza się podział nieruchomości i wydzielenie nowych działek pod zabudowę pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, podstawowej sieci infrastruktury technicznej i dogodnego zagospodarowania działek pozostałych; wydzielona nowa działka pod zabudowę nie może być mniejsza niż 600m^2,

5) przy każdym budynku mieszkalnym dopuszcza się lokalizację jednego budynku towarzyszącego – gospodarczego lub garażu lub gospodarczo – garażowego,

6) na działkach położonych pod linią wysokiego napięcia 110KV i w jej orientacyjnej strefie ochronnej określonej na rysunku planu wyklucza się budowę budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi ; dopuszcza się wyłącznie budowę budynków towarzyszących,

7) usługi mogą być lokalizowane:

a) w parterze budynku mieszkalnego,

b) jako obiekt przybudowany do budynku mieszkalnego,

c) jako obiekt wolnostojący na działce,

8) wskaźnik intensywności zabudowy terenu In do 0,55; powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki,

9) linie zabudowy:

a) dla istniejącej zabudowy przy jej przebudowie i rozbudowie zachować linie zabudowy istniejącą jako obowiązującą,

b) dla nowych budynków zachować linię zabudowy jak określono na rysunku planu,

10) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić w obrębie działki miejsca postojowe dla klientów w ilości nie mniejszej niż 2 dla samochodów i 6 dla rowerów,

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

1) budynek mieszkalny.

a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, od poziomu terenu do 9,60m ; dopuszcza się podniesienie poziomu parteru na wysokość co najwyżej 1,50m powyżej terenu,

b) dach w istniejących budynkach zachowanie istniejącej formy dachów z możliwością przebudowy dla uzyskania dodatkowej powierzchni mieszkalnej, dla nowych

dwuspadowe z dopuszczeniem doświetlenia poddaszy oknami w ścianach szczytowych oknami połaciowymi lub oknami w lukarnach, które nie mogą zajmować więcej niż 1/3 długości połaci dachowej,

c) kąt nachylenia połaci dla dachu dwuspadowego 38 - 45º,

d) dach kryty dachówką ceramiczną, materiałem dachówko-podobnym, w kolorze odcieni czerwonych,

e) kalenica główna usytuowana równolegle do frontu działki,

2) budynek usługowy:

a) wolnostojący - jedna kondygnacja nadziemna z możliwością przeznaczenia poddasza na cele użytkowe: mieszkalne lub administracyjno – biurowo – socjalne; dach dwuspadowy; dopuszczalny wielospadowy o symetrycznym układzie połaci,

b) dobudowany do budynku mieszkalnego – o wysokości nie przekraczającej wysokości budynku mieszkalnego, forma, materiał i kolor pokrycia dachu jak budynku mieszkalnego,

3) budynki gospodarcze, garażowe.

a) wysokość - jedna kondygnacja do 5,60m, do kalenicy,

b) dach jedno lub dwuspadowy, pokryty dachówką, materiałem dachówko – podobnym lub blachą falistą w kolorze jak budynek mieszkalny lub usługowy,

c) w nowych budynkach mieszkalnych wskazane sytuowanie garażu jako pomieszczenia wbudowanego lub przybudowanego do niego pod warunkiem zachowania linii zabudowy budynku mieszkalnego i tworzącego nim jedność wizualną pod względem koloru, kompozycji i detali elewacji,

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15%.

§17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 7MN,U, 8MN,U ustala się:

1.Przeznaczenie terenu.

1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,

2) uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, mała architektura, zieleń towarzysząca urządzenia i obiekty towarzyszące i infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie wewnętrznej pomieszczeń mieszkalnych i innych, rozbudowie, dopuszczalna przebudowa poddaszy na cele użytkowe,

2) dopuszczalna adaptacja budynków mieszkalnych i towarzyszących na cele usługowe,

3) na działkach niezabudowanych dopuszcza się lokalizację:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) budynków mieszkalnych z usługami,

c) wyłącznie budynków usługowych

3) przy każdym budynku mieszkalnym dopuszcza się lokalizację jednego budynku towarzyszącego – gospodarczego lub garażu lub gospodarczo – garażowego ,

4) usługi mogą być lokalizowane:

a) w parterze budynku mieszkalnego,

b) jako obiekty przybudowane do budynku mieszkalnego,

c) jako obiekty wolnostojące na działce,

5) wskaźnik intensywności zabudowy terenu In do 0,55; powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki,

6) linia zabudowy:

a) dla istniejącej zabudowy przy jej przebudowie i rozbudowie zachować linię zabudowy istniejącą,

b) dla nowych budynków jak określono na rysunku planu,

7) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić w obrębie działki miejsca postojowe dla klientów w ilości nie mniejszej niż 2 dla samochodów i 6 dla rowerów, które można lokalizować między linią rozgraniczającą a linią zabudowy.

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

1) budynek mieszkalny.

a) wysokość dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, od poziomu terenu do 9,60m ; dopuszcza się podniesienie poziomu parteru na wysokość co najwyżej 1,50m powyżej terenu,

b) dach w istniejących budynkach zachowanie istniejącej formy dachów z możliwością przebudowy dla uzyskania dodatkowej powierzchni mieszkalnej, dla nowych dwuspadowy z dopuszczeniem doświetlenia poddaszy oknami w ścianach szczytowych oknami
połaciowymi lub oknami w lukarnach, które nie mogą zajmować więcej niż 1/3 długości połaci dachowej,

c) kąt nachylenia połaci 38 - 45º,

d) dach kryty dachówką ceramiczną, materiałem dachówko-podobnym, w kolorze odcieni czerwonych,

2) budynek usługowy:

a) wolnostojący - jedna kondygnacja nadziemna z możliwością przeznaczenia poddasza na cele użytkowe : mieszkalne lub administracyjno – biurowo – socjalne; dach dwuspadowy; dopuszczalny wielospadowy o symetrycznym układzie połaci,

b) przybudowany do budynku mieszkalnego – o wysokości nie przekraczającej wysokości budynku mieszkalnego, forma, materiał i kolor pokrycia jak budynku mieszkalnego

3) budynki gospodarcze, garażowe.

a) wysokość - jedna kondygnacja do 5,60m, do kalenicy,

b) dach jedno lub dwuspadowy, pokryty dachówką, materiałem dachówko – podobnym lub blachą falistą w kolorze jak budynek mieszkalny lub usługowy,

c) w nowych budynkach mieszkalnych wskazane sytuowanie garażu jako pomieszczenia wbudowanego lub przybudowanego do niego pod warunkiem zachowania linii zabudowy budynku mieszkalnego i tworzącego nim jedność wizualną pod względem koloru, kompozycji i detali elewacji,

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15%.

§18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 9MN,U ustala się:

1.Przeznaczenie terenu.

1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,

2) uzupełniające - urządzenia i obiekty towarzyszące (garaże, budynki gospodarcze, mała architektura, przydomowe urządzenia sportu i rekreacji) zieleń towarzysząca urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) podział terenu zgodnie z rysunkiem planu; dopuszczalne przesunięcie proponowanych linii podziału lub łączenie ze sobą działek jeśli potrzeba wynika z planowanego zagospodarowania ; dopuszczalny inny podział terenu na działki wraz z wydzieleniem dróg wewnętrznych wynikający z zagospodarowania planowanych zamierzeń inwestycyjnych,

2) na wydzielonej działce dopuszczalna jest realizacja:

a) zabudowy mieszkaniowej z usługami,

b) wyłącznie zabudowy usługowej,

3) linia zabudowy – nieprzekraczalna w odległości 6,0m od krawędzi jezdni drogi KDD,

4) usługi mogą być lokalizowane w formie:

a) obiektu wolnostojącego na działce,

b) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego,

d) w parterze budynku mieszkalnego z częścią mieszkalną na piętrze,

5) wskaźnik intensywności zabudowy terenu In do 0,60; powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% powierzchni działki,

6) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić w obrębie działki miejsca postojowe dla klientów w ilości nie mniejszej niż 2 dla samochodów i 4 dla rowerów,

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

1) budynek mieszkalny.

a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, poddasze użytkowe, od poziomu terenu do 11,0m ; dopuszcza się podniesienie poziomu parteru na wysokość co najwyżej 1,50m powyżej terenu,

b) dach dwuspadowy, o symetrycznym układzie połaci dachowych, z dopuszczeniem doświetlenia poddasza oknami w ścianach szczytowych oknami połaciowymi lub oknami w lukarnach, dopuszczalny wielospadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych,

c) kąt nachylenia połaci dachowych 36 - 45º.

2) budynek usługowy:

a) wolnostojący - wysokość jedna kondygnacja nadziemna z możliwością przeznaczenia poddasza na cele użytkowe : mieszkalne lub administracyjno – biurowo – socjalne; dach dwuspadowy; dopuszczalny wielospadowy o symetrycznym układzie połaci,

b) dobudowany do budynku mieszkalnego lub połączenie budynku mieszkalnego i budynku usługowego łącznikiem o wysokości nie przekraczającej budynku mieszkalnego; forma dachu, materiał i kolor pokrycia jak budynku mieszkalnego,

3) budynki gospodarcze, garażowe.

a) wysokość jedna kondygnacja do 5,60m, do kalenicy,

b) dach jedno lub dwuspadowy, pokryty dachówką, materiałem dachówko – podobnym lub blachą falistą w kolorze jak budynek mieszkalny lub usługowy,

c) wskazane sytuowanie garażu na samochód osobowy jako pomieszczenia wbudowanego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości : 20%.

§19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 10 MN,U ustala się:

1.Przeznaczenie terenu.

1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,

2) uzupełniające - urządzenia i obiekty towarzyszące (garaże, budynki gospodarcze, mała architektura, przydomowe urządzenia sportu i rekreacji) zieleń towarzysząca urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

3) dopuszczalne usługi bytowe, komercyjne, rzemieślnicze.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie wewnętrznej pomieszczeń mieszkalnych i innych, rozbudowie, dopuszczalna przebudowa poddaszy na cele użytkowe,

2) wskazana sukcesywna przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynków mieszkalnych i towarzyszących na cele usługowe,

3) linia zabudowy – nieprzekraczalna w odległości 8,0m od krawędzi jezdni drogi KDG,

4) usługi mogą być lokalizowane w formie:

a) wbudowanej w budynek mieszkalny do 35% jego powierzchni użytkowej lub na całości parteru,
b) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego,
c) obiektu wolnostojącego na działce,

5) wskaźnik intensywności zabudowy terenu In do 0,60; powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki,

6) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić w obrębie działki miejsca postojowe dla klientów w ilości nie mniejszej niż 2 dla samochodów i 4 dla rowerów, które można lokalizować między linią rozgraniczającą a linią zabudowy,

7) przy sytuowaniu nowych budynków należy zachować odległość od cieku wodnego odległość nie mniejszą niż 3,0m.

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

1) budynek mieszkalny.

a) wysokość jak w stanie istniejącym; przy przebudowie dopuszczalne zwiększenie wysokości w celu uzyskania poddasza użytkowego,
b) dach – dopuszczalna przebudowa na cele mieszkalne lub biurowe, doświetlenie poddasza oknami w ścianach szczytowych oknami połaciowymi lub oknami w lukarnach,

2) budynek usługowy:

a) wysokość jedna kondygnacja nadziemna z możliwością przeznaczenia poddasza na cele użytkowe : mieszkalne lub administracyjno – biurowo - socjalne,
b) dach dwuspadowy; dopuszczalny wielospadowy o symetrycznym układzie połaci,

3) budynki gospodarcze, garażowe.

a) wysokość jedna kondygnacja do 5,60m, do kalenicy,
b) dach jedno lub dwuspadowy, pokryty dachówką, materiałem dachówko – podobnym lub blachą falistą w kolorze jak budynek mieszkalny lub usługowy,

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

§20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 11 MN,U ustala się:

1.Przeznaczenie terenu.

1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,

2) uzupełniające - urządzenia i obiekty towarzyszące (garaże, budynki gospodarcze, mała architektura, przydomowe urządzenia sportu i rekreacji) zieleń towarzysząca urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,

3) dopuszczalne usługi bytowe, komercyjne, rzemieślnicze, agroturystyka.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie wewnętrznej pomieszczeń mieszkalnych i innych, rozbudowie, dopuszczalna przebudowa poddaszy na cele użytkowe,

2) linia zabudowy – nieprzekraczalna w odległości 8,0m od krawędzi jezdni drogi KDG,

3) usługi mogą być lokalizowane w formie:

a) wbudowanej w budynek mieszkalny do 35% jego powierzchni użytkowej lub na całości parteru,
b) obiektu wolnostojącego na działce,

4) wskaźnik intensywności zabudowy terenu In do 0,55; powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% powierzchni działki,

5) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić w obrębie działki miejsca postojowe dla klientów w ilości nie mniejszej niż 2 dla samochodów i 4 dla rowerów, które można lokalizować między linią rozgraniczającą a linią zabudowy,

6) dojazd na teren:
a) do zabudowy istniejącej – jak w stanie istniejącym,
b) do nowych budynków – wyłącznie z drogi KDD .

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

1) budynek mieszkalny.
a) wysokość należy zachować jak w stanie istniejącym; przy przebudowie dopuszczalne zwiększenie wysokości w celu uzyskania poddasza użytkowego,
b) dach – wskazane zachowanie istniejącej formy dachu ; dopuszczalna przebudowa na cele mieszkalne lub biurowe i doświetlenie poddasza oknami połaciowymi lub oknami w lukarnach,

2) budynek usługowy:
a) wysokość jedna kondygnacja nadziemna z możliwością przeznaczenia poddasza na cele użytkowe : mieszkalne lub administracyjno – biurowo - socjalne,
b) dach dwuspadowy; dopuszczalny wielospadowy o symetrycznym układzie połaci,

3) budynki gospodarcze, garażowe.
a) wysokość jedna kondygnacja do 5,60m, do kalenicy,
b) dach jedno lub dwuspadowy, pokryty dachówką, materiałem dachówko – podobnym lub blachą falistą w kolorze jak budynek mieszkalny lub usługowy,

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

Rozdział 3
Zabudowa zagrodowa

§21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1RM, 2 RM, 3RM, 4RM - ustala się:

1.Przeznaczenie terenu.
1) podstawowe - teren zabudowy zagrodowej,
2) uzupełniające - budynki gospodarcze, w tym inwentarskie, garaże, wiaty, mała architektura, zieleń, urządzenia i obiekty towarzyszące i infrastruktury technicznej.
3) dopuszczalne usługi, w tym agroturystyczne i dla obsługi rolnictwa.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie wewnętrznej pomieszczeń mieszkalnych i innych, rozbudowie, dopuszczalna przebudowa poddaszy na cele użytkowe,
2) na terenie dopuszczalna obsada mieszana do 60 DJP ,
3) wskaźnik intensywności zabudowy terenu In do 0,65; powierzchnia biologicznie czynna minimum 15% powierzchni działki; w przypadku wprowadzenia funkcji usług agroturystycznych minimum 25%,
4) linia zabudowy:
a) dla budynków istniejących przy ich przebudowie i rozbudowie należy zachować obowiązującą linie zabudowy,
b) dla nowych budynków należy zachować linię zabudowy nieprzekraczalną w odległości 8,0m od drogi KDG i 6,0m od drogi KDD.

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

1) budynek mieszkalny.

a) wysokość jedna kondygnacja nadziemna w tym poddasze użytkowe, max.9,0m ; na terenie 1RM ze względu na położenie w sąsiedztwie stawów i wysoki poziom wód gruntowych nowe budynki należy realizować bez podpiwniczenia,

b)dach – w istniejących budynkach zachowanie istniejącej formy dachów z możliwością przebudowy dla uzyskania dodatkowej powierzchni mieszkalnej, dla nowych dwuspadowe z dopuszczeniem doświetlenia poddaszy oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi lub oknami w lukarnach, które nie mogą zajmować więcej niż 1/3 długości połaci dachowej,

c) kąt nachylenia połaci dla dachu dwuspadowego 38 - 45º,

d) dach kryty dachówką ceramiczną, materiałem dachówko-podobnym, w kolorze odcieni czerwonych,

e) kalenica główna usytuowana równolegle do frontu działki,

2) budynki gospodarcze, inwentarskie, garażowe.

a) wysokość - jedna kondygnacja do 5,60m, do kalenicy,

b) dach jedno lub dwuspadowy, pokryty dachówką, materiałem dachówko – podobnym lub blachą falistą ,

c) wskazane sytuowanie garażu na samochody osobowe jako pomieszczenia wbudowanego w budynek mieszkalny lub przybudowanego do niego pod warunkiem zachowania linii zabudowy budynku mieszkalnego i tworzącego z nim jedność wizualną pod względem koloru, kompozycji i detalu elewacji,

d) nowe budynki inwentarskie należy sytuować w maksymalnym oddaleniu od budynków mieszkalnych na zapleczu działki,

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

Rozdział 4

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

§22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:1 MWn, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1)podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy,

2) dopuszczalne – zabudowa szeregowa, usługi bytowe i komercyjne,

3) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (budynki garażowe, miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, mała architektura, urządzenia rekreacji przydomowej, w tym plac zabaw dla dzieci, urządzenia infrastruktury technicznej),

2. Zasady kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego.

1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, odbudowie, uzupełnianiu o obiekty i urządzenia towarzyszące,

2)linia zabudowy - należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0m od krawędzi jezdni drogi KDG,

3) na 1 mieszkanie należy przewidzieć nie więcej niż 1 budynek garażu lub budynek gospodarczo garażowy o powierzchni do 45m²,

4)intensywność zabudowy terenu In do 0,70 ; powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki,

5) dopuszcza się podział terenu w celu wydzielenia nieruchomości dla lokalizacji budynków mieszkalnych w formie szeregowej i odrębnej drogi dojazdowej wewnętrznej,

6) dojazd na teren – z drogi oznaczonej jako KDD,

7) w zagospodarowaniu terenu należy wydzielić miejsce zabaw dla dzieci oraz miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, które mogą być lokalizowane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy.

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

1) budynek mieszkalny wielorodzinny - przy przebudowie, rozbudowie i zmianie konstrukcji dachu należy zachować:

a) wysokość budynku – do trzech kondygnacji nadziemnych z poddaszem dla celów użytkowych,

b) dach - zachować formę istniejącą ; dopuszcza się przebudowę w celu uzyskania poddasza użytkowego na cele mieszkalne lub biurowo - socjalne,

c) kalenica dachu - usytuowana równolegle do drogi KDG,

d) pokrycie dachu – jak w stanie istniejącym, przy przebudowie dachu z poddaszem użytkowym wskazane pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym.

2) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej:

a) parterowe z poddaszem użytkowym,

b) dach - o symetrycznym układzie połaci dachowych z dopuszczeniem wykuszy, okien doświetlających poddasze, pokrycie dachówką lub materiałem dachówko/podobnym,

c) całość segmentu budynku należy zrealizować w jednorodnej formie architektonicznej i materiałowej,

3) usługi : dopuszcza się w formie:

a) wbudowanej w parterze budynku wielorodzinnego,

b) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego,

c) w formie obiektu wolnostojącego jednokondygnacyjnego z dopuszczeniem poddasza użytkowego z dachem dwu lub wielospadowym o symetrycznym układzie połaci dachowych,

4) budynki garażowe:

a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna do 3,60m do kalenicy,

b) dach jedno lub dwuspadowy, kąt nachylenia 8 – 20º, pokryty dachówką, materiałem dachówko – podobnym, dopuszczalna blacha falista,

c) wskazana budowa budynków garażowych w formie zespołu o jednakowej wysokości, geometrii dachu i bram wjazdowych, materiału pokrycia; szerokość frontu zespołu budynków do 18,0m: dopuszcza się usytuowanie budynków ścianą przy granicy działki sąsiedniej,

d) w przypadku realizacji zabudowy szeregowej garaże należy sytuować w formie pomieszczenia wbudowanego w segment mieszkalny.

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

§23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MWn, 3MWn ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy,

2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (budynki garażowe , miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, mała architektura, urządzenia rekreacji przydomowej, w tym plac zabaw dla dzieci, urządzenia infrastruktury technicznej),

3) dopuszczalne usługi bytowe.

2.Zasady kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego.

1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie wewnętrznej, rozbudowie, odbudowie, uzupełnianiu o obiekty i urządzenia towarzyszące,
2) linia zabudowy - należy zachować jako obowiązującą istniejącą linię zabudowy budynków istniejących,
3) na 1 mieszkanie należy przewidzieć nie więcej niż 1 budynek garażu lub budynek gospodarczo garażowy o powierzchni do 45m²,
4) usługi – dopuszcza się jedynie w formie wbudowanej w budynek mieszkalny i obejmować powinny głownie usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów,
5) intensywność zabudowy terenu In do 0,55 ; powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki, w tym plac zabaw dla dzieci.

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

1) budynek mieszkalny :
a) przy rozbudowie i przebudowie budynku należy zachować kompozycję i detale elewacji frontowej budynku,
b) wysokość budynku – jak w stanie istniejącym,
c) dach – należy zachować formę istniejącą ; dopuszcza się przebudowę dachu w celu uzyskania poddasza użytkowego dla celów mieszkalnych,
d) kalenica dachu - jak w stanie istniejącym,
e) pokrycie dachu – jak w stanie istniejącym, przy przebudowie wskazane pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko-podobnym.

2) budynki garażowe :
a) wysokość - jedna kondygnacja nadziemna do 3,60m w kalenicy,
b) dach jedno lub dwuspadowy, kąt nachylenia 8 – 20º, pokryty dachówką, materiałem dachówko – podobnym, dopuszczalna blacha falista,
c) wskazana budowa budynków garażowych w formie zespołu o jednakowej wysokości, geometrii dachu i bram wjazdowych, materiału pokrycia; szerokość frontu zespołu do 18,0m: dopuszcza się usytuowanie budynków ścianą przy granicy działki sąsiedniej .

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

Rozdział 5
Tereny usług publicznych

§24. Dla terenu oznaczonego symbolem : 1US ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
a) podstawowe - teren usług publicznych obejmujący ogólnie dostępne obiekty i urządzenia sportowe (wielofunkcyjne boisko sportowe) oraz kultury (świetlicę wiejską),
b) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące: widownia, szatnia i sanitariaty, dojazdy, miejsca parkingowe, zieleń towarzysząca, infrastruktura techniczna.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) linia zabudowy – należy zachować nieprzekraczalną odległość linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej klasy głównej KDG - 8,0m; projektowany budynek usługowy zlokalizować w głębi działki w odległości co najmniej 70m od drogi,
2) wyklucza się sytuowanie obiektów i urządzeń do uprawiania sportu pod linią wysokiego napięcia 110KV i w obrębie jej strefy ochronnej, której szerokość orientacyjna została określona na rysunki planu,
3) intensywność zagospodarowania terenu In-do 30%, powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60% powierzchni terenu.

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

1) **boisko sportowe**: parametry wielkość boiska sportowego zgodnie z potrzebami i wymogami w tym zakresie,

2) **budynek świetlicy wiejskiej** :

a) wolnostojący, jednokondygnacyjny,

b) szerokość elewacji frontowej budynku do 16,0m,

c) dach – dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia 36- 45º, kryty dachówką ceramiczną lub gontem bitumicznym,

d) oś kalenicy głównej prostopadle do drogi publicznej KDG,

e) wysokość budynku do kalenicy – 7,0m,

3) **w zagospodarowaniu terenu** :

a) wyznaczyć miejsca postojowe dla samochodów i rowerów w ilości : minimum 2 stanowiska na autokary, 8 -15 stanowisk dla samochodów osobowych i 20 dla rowerów,

b) zjazd na drogę publiczną wykonać jako indywidualny zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi projektowania dróg i uzgodnionym z zarządcą drogi,

c) wprowadzić wzdłuż granicy terenu lokalizacji o pasie 3-5m, zieleń towarzysząca średnią i wysoką, zimozieloną .

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości : 0 %.

Rozdział 6

Tereny rekreacji i sportu

§25. Dla terenów oznaczonych symbolami : 2US, 3US, 4US, 5US, 6US, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - teren urządzeń rekreacji i sportu,

b) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące: szatnia i sanitariaty, boiska do gier, dojazdy, miejsca parkingowe, zieleń towarzysząca, plac zabaw dla dzieci, niezbędna infrastruktura techniczna,

c) dopuszczalne usługi w zakresie handlu i gastronomii.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenie dopuszczalna jest realizacja wyłącznie obiektów i urządzeń związanych z rekreacją i sportem takich jak: pole namiotowe, domki letniskowe, pole golfowe, boiska do gier w piłkę itp. z możliwością lokalizacji usług dla obsługi letników,

2) pod domki letniskowe z wyznaczoną działką przeznaczyć nie więcej niż 30% powierzchni terenu,

3) intensywność zagospodarowania terenu In-do 25%, powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 75% powierzchni terenu,

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

1) **boiska** sportowe, pola golfowe – dopuszczalne urządzenie na stałe lub na okres czasowy – letni,

2) **pole namiotowe** – w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę pawilonu sanitarnego z toaletami, umywalkami i prysznicami; dopuszcza się stosowanie urządzeń przenośnych pod warunkiem sukcesywnego ich czyszczenia,

3) **domki letniskowe**

a) dopuszcza się budowę domków letniskowych o konstrukcji drewnianej lub murowano – drewnianej o powierzchni użytkowej do 75m²,

b) pod budowę domku letniskowego można wydzielić działkę do 300 m²,

c) dach dwuspadowy, dopuszczalny wielospadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia 38- 50º,

d) powierzchnia zabudowana – do 25% powierzchni działki, powierzchnia biologicznie czynna minimum 70%,

e) na działce letniskowej dopuszcza się wydzielenie1-2 miejsc postojowych, nie dopuszcza się budowy garaży i budynków gospodarczych,

f) wydzielone działki pod domki letniskowe mogą być ogrodzone pasem zieleni krzewiastej, żywopłotem, dopuszcza się lekkie ogrodzenia drewniane o wysokości do 0,60cm, wyklucza się ogrodzenia na trwałym fundamencie,

4) usługi- obiekty w formie kiosków o lekkiej konstrukcji drewnianej lub murowano - drewnianej, dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych,

5) **w zagospodarowaniu terenu** :

a) w granicach terenu wyznaczonego planem wyznaczyć miejsce parkingowe ogólnie dostępne dla letników w ilości nie mniejszej niż 10 dla samochodów i 20 dla rowerów,

b) wskazane urządzenie placu zabaw dla dzieci małych ogrodzonych zielenią średnią lub niską.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 20 %.

Rozdział 7

Tereny usług

§26. Dla terenów oznaczonych symbolem : 1U, 2U, 3U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu.

1) podstawowe - teren usług

2) uzupełniające – miejsca postojowe, zieleń towarzysząca urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie,

2) intensywność zagospodarowania terenu In- do 65%, powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni terenu,

3) dla planowanych obiektów usługowych należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości 5m-c na 100 m² powierzchni użytkowej, 1 m-ce na 4 zatrudnionych,

4) miejsca postojowe należy utwardzić szczelną powierzchnią, wyposażyć w urządzenia kanalizacyjne przeznaczone do odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po uprzednim ich podczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi,

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

1) wysokość budynków:

a) usługowych jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 8,60m, mierząc od najniższego poziomu terenu w obrysie budynku do najwyższego punktu kalenicy;

b) towarzyszących – do 5,60m,

2) dachy jedno dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu podstawowych połaci, o kącie nachylenia 30 - 45º ,

3) architektura budynków towarzyszących, w tym gospodarczych i garaży, należy dostosować do architektury budynków o funkcji podstawowej po względem formy dachu i materiału pokrycia,

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 20%.

Rozdział 8

Tereny zieleni (cmentarzy i ogrodów)

§27. Dla terenów oznaczonych symbolem : ZC ustala się:

1. Przeznaczenie terenu.

1) podstawowe - teren cmentarza,
2) uzupełniające – zieleń, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu;

1) teren cmentarza objęty jest ochroną konserwatorską wpisany do rejestru zabytków pod nr 288/92 w 1992 r.
2) ochronie podlegają : kapliczka cmentarna i ogrodzenie,
3) na terenie dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych i remontowych oraz lokalizację nowych obiektów, w tym domu przedpogrzebowego oraz nasadzenia zieleni w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

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

1) teren planowanej rozbudowy cmentarza należy powiązać funkcjonalnie z istniejącym cmentarzem pod względem dróg i alei cmentarnych, przed pierwszymi pochówkami podzielić teren na kwatery grzebalne z zielenią o średniej wysokości ; uprzednio należy wykonać badania podłoża gruntowego w celu ochrony wód gruntowych,
2) nieprzekraczalna linia zabudowy– minimum 8,0m od krawędzi jezdni drogi KDG,
3) powierzchnia pól grzebalnych – minimum70% powierzchni terenu,

4. Strefa ochrony sanitarnej cmentarza – 50,0m.

5.Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości :0 %.

§28. Dla terenów oznaczonych symbolem : ZD - ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: ogrody działkowe .

2.Na terenie dopuszcza się:

1) lokalizację altan o powierzchni do 60m², konstrukcji drewnianej z możliwością zastosowania fundamentu murowanego,
2) urządzeń rekreacyjnych, w tym oczek wodnych,
3) grodzenie wydzielonych ogrodów lekką konstrukcją lub żywopłotami,
4) wykonanie ścieżek pieszo – rowerowych,
5) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

3. Na terenie zakazuje się:

1) adaptacji altan na budynki mieszkalne całoroczne,
2) prowadzenia działalności gospodarczej nie związanej z obsługą działalności ogrodniczej i rekreacyjnej.

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

§29. Dla terenów oznaczonych symbolem : ZN - ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zieleń niska nieurządzona

1) wymagane zachowanie istniejącej zieleni w formie niskiej, średniej jako krzewy i wysokiej jako drzewa dla wzbogacenia czynnych biologicznie terenów,
2) na wyznaczonych terenach dopuszcza się wyłącznie prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

2.Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

Rozdział 9

Tereny zabudowy produkcyjno - usługowej, składowania, magazynowania

§30.Dla terenów oznaczonych symbolami : 1P,U,S, 2P,U,S, 3P,U,S, 4P,U,S, 5P,U,S, ustala się:

1.Przeznaczenie terenu.

1) podstawowe - tereny produkcyjno -usługowe, magazynowania i składowania
2) uzupełniające - budynki gospodarcze, budynki garażowe, miejsca postojowe dla samochodów osobowych i transportowych, wiaty gospodarcze, bazy transportowe, komunalne, budowlane, stacje paliw, budynki administracyjne, socjalne, mała architektura, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, w tym ochrony środowiska, drogi wewnętrzne, elementy reklamowe i informacyjne, zieleń izolacyjna i towarzysząca w tym zadrzewienia i zakrzewienia,
3) dopuszczalne – usługi komercyjne, rzemiosła.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) istniejąca zabudowa może być poddana remontom, modernizacji, przebudowie i rozbudowie do wymaganych potrzeb prowadzonej działalności pod warunkiem zachowania standardów ochrony środowiska wymaganych przepisami odrębnymi, w tym wynikających ze ustanowienia obszaru wsi jako Stobrawskiego Parku Krajobrazowego,
2) na terenie dopuszczalna lokalizacja zakładów produkcji o charakterze przetwórczym i wytwórczym, obiektów składowania i magazynowania, w tym otwartych placów składowych, baz komunalnych i budowlanych, baz transportowych i logistycznych, urządzeń obsługi rolnictwa i komunikacji samochodowej, usług o charakterze komercyjnym i rzemieślniczym – nie zaliczonych do przedsięwzięć dla których sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko jest w świetle przepisów odrębnych obligatoryjne, z wyłączeniem obiektów i urządzeń obsługi komunikacji samochodowej
3) intensywność zabudowy terenu In do 0,75; powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 15% powierzchni terenu,
4) linie zabudowy: od dróg publicznych KDG należy zachować linie zabudowy nieprzekraczalne w odległości minimum 10m od krawędzi jezdni drogi; na terenie między linią rozgraniczającą a linią zabudowy, poza niezbędnymi dojściami i dojazdami przeznaczyć na urządzenie zieleni lub urządzić miejsca parkingowe dla pracowników i klientów,
5) dopuszcza się zagospodarowanie wyznaczonych w planie terenów w całości lub części przez jednego lub kilku inwestorów oraz dokonywanie podziału terenu pod warunkiem:
a) zapewnienia w projekcie podziału nieruchomości dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości (terenów) powstałych w wyniku tego podziału z istniejących dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych,
b)zapewnienia dostępu do sieci infrastruktury technicznej,
c) zachowania warunków w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu , wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego oraz wymogów w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi,

d) szerokość frontu wydzielonego terenu (działki)- winna zapewniać bezkolizyjne wjazdy i zjazdy z dróg publicznych, w tym w szczególności samochodów transportowych i nie powinna być ona mniejsza niż 30m,

e) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych 12 m

6) w granicach terenów zakładów należy zlokalizować:

a) parkingi dla pracowników i klientów z ilością miejsc postojowych odpowiednią do programu użytkowego inwestycji jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 zatrudnionych.

b) obiekty towarzyszące, w tym niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,

c) zieleń towarzyszącą.

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

1) wysokość budynków produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, garażowych transportu samochodowego, magazynowych – jedna kondygnacja nadziemna lub dostosowana do wymogów techniczno – technologicznych, jednak nie wyższych niż 11,0m z wyłączeniem kominów,

2) dachy budynków jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 10-30º, jeśli względy technologiczne wymagają dopuszcza się dachy płaskie,

3) przy sytuowaniu budynków produkcyjno – usługowych, administracyjnych i innych związanych z planowaną inwestycją a także obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości od przebiegającej w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej stanowiącej teren zamknięty zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

4. Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad ochrony środowiska , zdrowia ludzi i wartości kulturowych:

1) wyznaczone tereny położone są w obszarze Stobrawskiego Parku Krajobrazowego ,

2) prowadzona działalność produkcyjna, produkcyjno – usługowa, logistyczna oraz usługowa musi uwzględniać warunki realizacji inwestycji na tym obszarze, nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,

3) lokalizacja przedsięwzięć zaliczonych w przepisach szczególnych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których może być wymagane sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,

4) masy ziemne lub przemieszczone podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu, pod zagospodarowanie zielenią lub w sposób wyznaczony przez wójta,

5) odpady komunalne – należy gromadzić i odprowadzać zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami,

6) odpady inne, w tym zaliczone do niebezpiecznych – należy magazynować i zagospodarować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi,

7) powierzchnie utwardzone i przeznaczone do postoju samochodów należy wyposażyć w urządzenia zabezpieczające przed przedostaniem się produktów ropopochodnych i piasku do rowów melioracyjnych i cieków wodnych,

8) dla obiektów w których będą przechowywane substancje toksyczne, w tym ropopochodne należy wykonać zabezpieczenia eliminujące przenikanie ich do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu oraz wyposażyć w urządzenia monitorujące,

9) substancje ropopochodne i chemiczne, jeśli takie wystąpią należy uprzednio zneutralizować przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,

10) poziom hałasu powodowany prowadzoną działalnością produkcyjno – usługową, logistyczną, nie może przekraczać na granicy z wyznaczonymi terenami zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, zagrodowej), usług publicznych, sportu i rekreacji wsi dopuszczalnych poziomów określonych w przepisie szczególnym,

11) jeśli w trakcie ziemnych robót budowlanych zostaną ujawnione przedmioty wskazujące na posiadanie cech zabytku, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne obowiązane są zawiadomić niezwłocznie o tym właściwego konserwatora zabytków lub Wójta Gminy a także zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć.

5. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 20%.

Rozdział 10
Tereny obsługi komunikacji samochodowej

§31.Dla terenu oznaczonego symbolem: Kp - ustala się:

1. Przeznaczenie terenu.

1) podstawowe - teren urządzeń obsługi komunikacji samochodowej,

2) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, place manewrowe,

3) dopuszczalne – usługi ; w przypadku potrzeby terenu na pole grzebalne dopuszcza się przeznaczenie części terenu położonego bezpośrednio przy granicy na cele rozbudowy cmentarza.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenie dopuszczalna realizacja czasowych miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów dla obsługi cmentarza,

2) dopuszcza się lokalizację małych obiektów handlowych (kiosków) sprzedaży kwiatów i zniczy,

3) teren należy utwardzić i wyposażyć w urządzenia odprowadzające wody opadowe z terenu.

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

Rozdział 11
Urządzenia gospodarki wodnej i elektroenergetyki

§32. Dla terenu oznaczonego symbolem: W - ustala się:

1. Przeznaczenie terenu.

1) podstawowe - teren urządzeń gospodarki wodnej z obiektami i urządzeniami lokalnego ujęcia wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej i pośredniej,

2) uzupełniające – zieleń izolacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) istniejące obiekty i urządzenia ujęcia wody wraz z urządzeniami towarzyszącymi mogą podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie do wymaganych potrzeb,

2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń bezpośrednio związanych z eksploatacją ujęcia i zarządzaniem sieciami, w tym budynków socjalno – administracyjnych, warsztatowych i magazynowych itp.,

3) na terenie ustanowionej strefy ochrony bezpośredniej oraz pośredniej określonej na rysunku planu stosować zakazy i nakazy, określone w decyzji ustalającej strefę,

4) ogrodzenie w granicy terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zagospodarowanie terenu zielenią.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźnik zabudowy - do 50% powierzchni terenu,
2) powierzchnia biologicznie czynna – min.30% powierzchni terenu,
3) budynki – do 2-ch kondygnacji nadziemnych do 8,60m w kalenicy.

§33. Dla terenu oznaczonego symbolem: EE - ustala się:

1. Przeznaczenie terenu.

1) podstawowe - teren przebiegu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110KV relacji Namysłów – Pokój wraz ze strefą orientacyjną podwyższonego promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego.
2) uzupełniające – urządzenia towarzyszące.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) istniejąca linia wraz z urządzeniami towarzyszącymi może podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie do wymaganych potrzeb technicznych ,
2) dla linii określono orientacyjną strefę podwyższonego promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego; warunki funkcjonowania linii wynikające z wymogów ochrony środowiska określone zostały w § 40 ust.12.

Rozdział 12

Tereny rolnicze i leśne

§34. Dla terenów oznaczonych symbolem : RU, - ustala się:

1. Przeznaczenie terenu.

1) podstawowe - teren urządzeń produkcji i obsługi gospodarki rolnej,
2) uzupełniające – obiekty towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej .

2.Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zachowania ładu przestrzennego:

1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom , przebudowie i rozbudowie,
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – minimum 10,0m od krawędzi jezdni drogi KDG,
3) dopuszczalna obsada mieszana do 100 DJP ,
4) intensywność zabudowy terenu In do 65% ; powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15%,

3. Warunki szczegółowe w zakresie ochrony środowiska:

1) powierzchnie przeznaczone do postoju samochodów i maszyn rolniczych należy wyposażyć w urządzenia zabezpieczające przed przenikaniem zanieczyszczeń, w tym ropopochodnych,
2) w budynkach inwentarskich kominy wentylacyjne należy instalować maksymalnie wysoko i na kierunku ograniczającym nawiew na tereny mieszkaniowe,

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

§35. Wyznacza się tereny rolnicze, wyłączone z zabudowy nierolniczej, z przeznaczeniem podstawowym jako użytki rolne oznaczone na rysunku planu symbolem : **R,**

1. Na terenie dopuszcza się:

1) lokalizację dróg rolnych, pieszych szlaków turystycznych i rowerów,
2) wprowadzanie trwałych upraw ogrodniczych i sadowniczych oraz zalesienie gruntów V-VI klasy bonitacyjnej (innych niż określono na rysunku planu) oraz nieużytków; zalesienia wykonać gatunkami zgodnymi z siedliskiem i potencjalną roślinnością terenu,
3) zachowanie istniejących i wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych,

4) dopuszcza się budowę nowej zagrody rolniczej przez rolnika nie mającego możliwości rozbudowy zagrody na dotychczasowym terenie jeśli spełnia wymogi określone w przepisach szczególnych,
5) budowę budowli rolniczych, związanych wyłącznie z prowadzonym gospodarstwem rolnym przez rolnika lub przedsiębiorstwo rolne,
6) budowę urządzeń i sieci lokalnej infrastruktury technicznej,
7) budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
8) zakładanie stawów rybnych i małych zbiorników wodnych,
9) rozbudowę, przebudowę i budowę nowych urządzeń systemu melioracji wodnych.

2. **Na terenie nakazuje się:**
1) ochronę stanowiska archeologicznego nr 2 zlokalizowanego na działkach oznaczonych nr ewidencyjnymi 125 i 126,
2) w przypadku prowadzenia prac polowych i natrafienia na przedmioty mogące świadczyć o zabytku zawiadomić Wójta Gminy lub Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. Na terenie zakazuje się:
1) lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych,
2) lokalizacji budynku mieszkalnego, wchodzącego w skład zabudowy zagrodowej, jeżeli na działce jego lokalizacji nie istnieją budynki służące produkcji rolnej,

§36. Wyznacza się tereny rolnicze, wyłączone z zabudowy, z przeznaczeniem podstawowym jako użytki zielone oznaczone na rysunku planu symbolem : **RZ**

1. Na terenie dopuszcza się:
1) lokalizację budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
2) stawów rybnych i innych zbiorników wodnych służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Na terenie zakazuje się:
1) przekształcania istniejących trwałych użytków zielonych w grunty orne,
2) wprowadzanie trwałych upraw ogrodniczych, sadowniczych i roślin energetycznych oraz zalesiania terenu,
3) budowy i rozbudowy systemu melioracji odwadniających, skracania i nieuzasadnionej zmiany przebiegu cieków wodnych oraz dokonywania innych, niekorzystnych dla flory i fauny zmian w stosunkach wodnych terenu,
4) lokalizacji budowli rolniczych .

3. Zasady zagospodarowania terenu:
1) zachować łąki trwałe i pastwiska oraz ograniczyć ich użytkowanie gospodarcze lub dostosować do warunków funkcjonowania przyrody, zachować ciągłość strukturalną i funkcjonalną korytarza ekologicznego doliny oraz wykluczyć stosowanie nawozów mineralnych
i środków ochrony roślin o wysokiej klasie toksyczności,
2) należy ochroną objąć obudowę cieków wodnych, starodrzew o charakterze naturalnym oraz zadrzewienia przywodne, śródpolne i przydrożne, krajobraz doliny cieku wodnego.

§37. Wyznacza się tereny leśne, wyłączone z zabudowy, z przeznaczeniem podstawowym jako użytki leśne oznaczone na rysunku planu symbolem : **ZL**

1. Na terenie dopuszcza się:

1) lokalizację budowli i urządzeń służących gospodarce leśnej i ochronie przeciwpowodziowej,
2) wykorzystanie lasów dla celów rekreacyjno – krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne oraz istniejące i nowe ścieżki przyrodnicze, wzbogacone w elementy racjonalnej infrastruktury turystycznej,
3) rozwój wodochronnych, klimato twórczych i środowiskowo twórczych funkcji lasów,
4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Na terenie zakazuje się:
1) przekształcania istniejących użytków leśnych,
2) wprowadzanie upraw, zalesiania terenu i przebudowę drzewostanu niezgodnie z siedliskiem i roślinnością potencjalną,
3) budowy i rozbudowy systemu melioracji odwadniających, skracania i nieuzasadnionej zmiany przebiegu cieków wodnych oraz dokonywania innych, niekorzystnych dla flory i fauny zmian w stosunkach wodnych terenu.

§38. Wyznacza się tereny użytków rolnych z przeznaczeniem do zalesienia oznaczone na rysunku planu symbolem : **ZDL**

1.Na terenie dopuszcza się:
1) prowadzenie nasadzeń drzew i krzewów zgodnie z istniejącymi siedliskami, preferowanie odnowień naturalnych z dosadzaniem drzew zgodnych z siedliskiem i roślinnością potencjalną,
2) lokalizację budowli i urządzeń służących gospodarce leśnej i ochronie przeciwpowodziowej,
3) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Na terenie zakazuje się:
1) przekształcania istniejących użytków rolnych na inne niż leśne,
2) wprowadzanie upraw, zalesiania terenu i przebudowę drzewostanów niezgodnie z siedliskiem i roślinnością potencjalną,
3) budowy i rozbudowy systemu melioracji odwadniających, skracania i nieuzasadnionej zmiany przebiegu cieków wodnych oraz dokonywania innych, niekorzystnych dla flory i fauny zmian w stosunkach wodnych terenu.

Rozdział 13
Tereny wód powierzchniowych
(płynących i stojących)

§39. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem :**WS.**

1.Przeznaczenie terenu.
1) podstawowe - tereny wód stojących i płynących,
2) dopuszczalne - urządzenia i obiekty związane z gospodarką wodną, hodowlaną ryb,

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz warunki dla ochrony środowiska
1)dopuszczalna lokalizacja urządzeń i prowadzenie prac związanych z utrzymaniem istniejących cieków wodnych, wód stojących i rowów melioracyjnych prowadzących wody,
2)ochronie podlega obudowa biologiczna cieków wodnych i wód stojących zarówno w formie zieleni niskiej, średniej jak i drzew i krzewów,
3) wyklucza się lokalizację zabudowy nie związanej z utrzymaniem i pielęgnowaniem stawów, cieków i rowów w odległości mniejszej niż 3,0m, od linii brzegowej,

3. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
- nie wymaga ustalenia.

DZIAŁ II

Środowisko, przyroda, wartości kulturowe i dziedzictwa kulturowego

Rozdział 1

Środowisko przyrodnicze

§40. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody obowiązujące na obszarze objętym planem:

1.Obszar wsi położony jest w obszarze chronionego krajobrazu Stobrawskiego Parku Krajobrazowego.

2. Prowadzona działalność winna być podporządkowana wymogom planu jego ochrony określonym w rozporządzeniu Nr 0151/P/8/07 Wojewody Opolskiego z dnia 19 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Stobrawskiego Parku Krajobrazowego.

3.Prowadzona działalność produkcyjna, magazynowa, składowania, logistyczna oraz działalność produkcyjna rolna w gospodarstwach hodowlanych nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny dla zachowania jego walorów.

4. Wyklucza się realizację przedsięwzięć inwestycyjnych, instalacji zaliczonych w przepisach odrębnych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają procedury oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem dróg publicznych oraz kanałów zbiorczych ścieków bytowych i obiektów i urządzeń obsługi komunikacji samochodowej (stacje paliw)

5. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów, lokalizacji obiektów budowlanych, które mimo spełnienia wymogów obowiązujących przepisów odrębnych, nie wykluczają w drodze sytuacji awaryjnych skażenia lub zakażenia środowiska, z wyłączeniem obiektów wyposażonych w system monitoringu lub w systemy zabezpieczające przed skażeniem gruntu i wód podziemnych.

6. Na terenach produkcyjnych, magazynowo składowych, baz sprzętowych i transportowych, usług technicznych i rzemieślniczych, parkingach itp. na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód i ziemi substancjami, nakazuje się:

1) budowę urządzeń zabezpieczających przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi,

2) uszczelnienie nawierzchni i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód na tereny przyległe,

7. Nakazuje się zachowanie w stanie istniejącym obniżenia dolinnego rzeki Stobrawy w części północnej obszaru objętego planem wraz z istniejącymi stawami, ciekami i ich obudową biologiczną niżej położonych,

8. Nakazuje się utrzymanie szpalerów drzew przydrożnych i śródpolnych we właściwym stanie i konserwowanie ich oraz uzupełnianie o nowe nasadzenia,

9. Wprowadza się obowiązek usuwania odpadów :

1) komunalnych w ramach gminnego systemu gospodarowania odpadami wraz z uprzednią ich segregacją,

2) innych zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

10. Masy ziemne usuwane lub przemieszczane podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wskazany przez Wójta Gminy.

11. Poziom hałasu powodowany działalnością produkcyjna, logistyczną i usługową nie może przekraczać na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej wsi dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych, przy czym za tereny:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uznaje się tereny oznaczone symbolem MN,
b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi uznaje się tereny oznaczone symbolem: MN,U,
c) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uznaje się tereny oznaczone symbolem: MWn,
d) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe uznaje się tereny oznaczone symbolem: US.

Dla pozostałych terenów dopuszczalnych poziomów hałasu nie ustala się, przy czym dla budynków lub pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem, położonych w zasięgu potencjalnego uciążliwego oddziaływania terenów kolejowych oraz drogi wojewódzkiej i powiatowej oznaczonych odpowiednio symbolami, należy stosować zabezpieczenia w budynku lub jego części spełniające wymagania Polskiej Normy regulującej ochronę przed hałasem pomieszczeń w budynkach oraz dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach, określone w przepisach odrębnych.

12.Wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia oznaczonej symbolem EE 110KV, przecinającej tereny przeznaczone pod zabudowę wyznacza się orientacyjną strefę elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego o podwyższonym poziomie, o szerokości określonej od osi tej linii na rysunku planu; w określonej strefie zakazuje się wznoszenia budynków przeznaczonych do stałego pobytu ludzi oraz zobowiązuje się właściciela linii do przeprowadzenia pomiarów kontrolnych elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego w zakresie i z częstotliwością określoną w przepisie szczególnym, z uwzględnieniem projektowanych obiektów budowlanych; wyniki pomiarów o których mowa wyżej mogą stanowić podstawę wystąpienia do właściwego organu o ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

13. W przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt należy miejsce oznakować, zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewodę Opolskiego,

14. Na obszarze zagrożenia zalewami powodziowymi zakazuje się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest lub wymagane sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko (z wyłączeniem dróg, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej), gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania, wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, sadzenia drzew lub krzewów, prowadzenia działalności prowadzącej do zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód.

Rozdział 2
Dziedzictwo kulturowe

§41. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ochronie dziedzictwa kulturowego podlegają zabytki architektury wpisane do rejestru zabytków Województwa Opolskiego, do których należy:
- cmentarz komunalny wraz z ogrodzeniem – nr rej.288/92 z dnia 06.11.1992 r.
- stanowisko archeologiczne nr 2 zlokalizowane na dz. nr 125 i 126,

2. Wszelka działalność na ww obiektach wymaga uzgodnienia na etapie projektowania i wykonawstwa Wojewódzkiego Opolskiego Konserwatora Zabytków .

3. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków :
- kapliczka mur. z 1887 r.

- dom mieszkalny ul. Namysłowska nr 11, z lat 20 XX w, mur.,
- dom mieszkalny ul. Namysłowska nr 87, z lat 20 XX w, mur.,
- budynek fabryczny cegielni z pocz. XX w.

4. W przypadku prowadzenia na ww obiektach robót budowlanych remontowych i konserwatorskich należy zachować bryłę obiektu w niezmienionej formie, w tym geometrię i kształt dachu ; należy zachować oryginalną architekturę elewacji budynków mieszkalnych oraz detale architektoniczne; dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów,
5. Stanowisko archeologiczne nr 2 podlega ochronie prawnej. Ratownicze badania obiektu archeologicznego należy przeprowadzić na warunkach Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
W przypadku odkrycia podczas prowadzenia prac polowych, robót ziemnych lub budowlanych na obszarze stanowiska nr 2 lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie i przedmiotu, a także na obszarze byłego stanowiska nr 1 (teren zrekultywowany), co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy podjąć działania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.
6. W przypadku wpisania w okresie obowiązywania planu do rejestru obiektu położonego w granicach określonych rysunkiem planu obowiązują zasady ochrony tego obiektu określone w przepisie odrębnym w zakresie ochrony zabytków.

DZIAŁ III

Komunikacja i infrastruktura techniczna

Rozdział 1
Zasady modernizacji i rozwoju systemów komunikacji oraz wyposażenia terenów w miejsca postojowe

§42.1.Dla terenu komunikacji drogowej – obejmujący planowany odcinek drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG**, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

2. Przeznaczenie terenu:

1) teren komunikacji drogowej – **droga klasy głównej**, planowana obwodnica drogowa wsi w ciągu drogi wojewódzkiej Opole – Namysłów nr 454,
2) przeznaczenie towarzyszące – skrzyżowanie typu węzeł, przejścia przez cieki wodne,

3. Podstawowe parametry techniczne drogi:

1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 35,0m,
2) 1 jezdnia z 2 pasami ruchu o szerokości 2x3,50m, opaski bitumiczne,
3) korona drogi, skarpy i rowy odwadniające, pasy zieleni i urządzenia izolacji akustycznej,
4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną: oświetlenie uliczne i kanalizacja opadowa,
6) wyklucza się lokalizowanie indywidualnych bezpośrednich włączeń komunikacyjnych do planowanej obwodnicy w ciągu drogi nr 454.

§43.1.Dla terenu komunikacji drogowej – obejmujący odcinek drogi publicznej wojewódzkiej nr 454 relacji Opole - Namysłów oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG** , ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

2. Przeznaczenie terenu:

1) teren komunikacji drogowej – **drogi klasy głównej**, nr 454 jako droga regionalna, wojewódzka,
2) przeznaczenie towarzyszące: przystanki autobusowe, zatoki postojowe,

3.Dla terenu drogi KDG ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) parametry techniczne drogi – ulicy:
a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – do 35,0m
b) jezdnia – 1 jezdnia z 2 pasami ruchu o szerokości pasa ruchu minimum 2x3,5m, utwardzone pobocza o szerokości co najmniej 1,0m, na terenach zabudowy wsi obustronne chodniki o szerokości 2x2,0m,
c) szerokość korony drogi 11,0m,
d) wskazana budowa ścieżki rowerowej jednostronnej o szerokości minimum 2,0m,
e) włączenie z terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i produkcyjno – usługową powinno odbywać się poprzez drogi zbiorcze wyposażone w ewentualne pasy włączenia i wyłączenia w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
f) wyposażenie w infrastrukturę techniczną: oświetlenie uliczne, podjazdów i mostu oraz kanalizacja opadowa,
g) wyposażenie w infrastrukturę techniczną: oświetlenie uliczne i kanalizacja opadowa.
2) w liniach rozgraniczających pasa drogowego drogi KDG ustala się :
a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych (nie związanych trwale z gruntem) obiektów budowlanych takich jak kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe, obiekty kontenerowe itp.,
b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych na postumencie betonowym,
c) projekt nowych zjazdów na ww drogę należy uzgodnić z zarządcą drogi.

§44.1.Dla terenu komunikacji drogowej – obejmujący odcinek drogi publicznej klasy głównej powiatowej nr 1348 0 Karłowice – Wołczyn oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG**, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

2. Przeznaczenie terenu:
1) teren komunikacji drogowej – **drogi klasy głównej**, droga powiatowa nr 1348 0
2) przeznaczenie towarzyszące: przystanki autobusowe, zatoki postojowe,

3.Dla terenu drogi KDG ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) parametry techniczne drogi – ulicy:
a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 25,0m
b) jezdnia – 1 jezdnia z 2 pasami ruchu o szerokości pasa ruchu minimum 2x3,5m, utwardzone pobocza o szerokości co najmniej 1,0m, na terenach zabudowy wsi obustronne chodniki o szerokości 2x2,0m,
c) wskazana budowa ścieżki rowerowej jednostronnej o szerokości minimum 2,0m,
d) włączenie z terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i produkcyjno – usługową powinno odbywać się poprzez drogę zbiorczą wyposażone w ewentualne pasy włączenia i wyłączenia w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
e) wyposażenie w infrastrukturę techniczną: oświetlenie uliczne, podjazdów i mostu oraz kanalizacja opadowa,
f) wyposażenie w infrastrukturę techniczną: oświetlenie uliczne i kanalizacja opadowa na obszarze zabudowanym.
2) w liniach rozgraniczających pasa drogowego drogi ustala się :

a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych (nie związanych trwale z gruntem) obiektów budowlanych takich jak kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe, obiekty kontenerowe itp.,
b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych na postumencie betonowym,
c) projekt zjazdów na ww drogę należy uzgodnić z zarządcą drogi.

§45.1.Dla terenów komunikacji drogowej – obejmującej istniejące i planowane odcinki dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD** , ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

2. Przeznaczenie terenu:

1) teren komunikacji drogowej – **droga, ulica klasy dojazdowej** w ciągach dróg gminnych
2) podstawowe parametry dróg, ulic:
a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających ulic 8 - 12,0m;
b) 1 jezdnia z 2 pasami ruchu o szerokości 5,0 – 6,0m,
d) chodniki obustronne lub bezpieczniki,
e) wyposażenie ulic w infrastrukturę : oświetlenie oraz kanalizacja deszczowa

3. Dla terenu dróg KDD ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych takich jak kioski uliczne, obiekty kontenerowe itp.,
2) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych na podstawie betonowej,
3) nowe wjazdy- zjazdy dla obsługi komunikacji terenów i działek bezpośrednio przyległych do planowanej trasy ulic klasy dojazdowej oraz utrzymanie wjazdów istniejących na warunkach zarządcy drogi,
4) dopuszcza się sytuowanie podziemnej sieci infrastruktury technicznej.

§46.1.Dla terenów komunikacji drogowej – obejmującej istniejące i planowane odcinki dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

2. Przeznaczenie terenu:

1) teren komunikacji drogowej – **KDW – teren dróg – ulic wewnętrznych** klasy dojazdowej, istniejące i planowane ulice, nie stanowiące własności gminnej lub stanowiące własność prywatną, jako wewnętrzne ciągi komunikacyjne obsługujące tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej , produkcyjnej oraz bezpośredniego ich otoczenia.

3. Dla terenu dróg KDW ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenu:

1)dopuszcza się lokalizację ulic pieszo – jezdnych,
2) parametry drogi – ulicy lub ulicy pieszo – jezdnej
a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 6,0 – 10,0m,
b) jezdnia – minimum jednopasmowa o szerokości pasa ruchu minimum 3,5m,
c) chodnik – jednostronny o szerokości minimum 2,0m,
d) w pasach drogowych o szerokości ok.6,0m dopuszcza się realizację ulicy pieszo – jezdnej o szerokości minimum 5,0m
3) w granicach pasa drogowego zaleca się sytuowanie przyuliczne miejsca postojowe,
4) ulicę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania, zakończyć placem manewrowym o wymiarach min. 12,5 x 12,5m

5) ulice pieszo – jezdną realizować bez krawężników, a pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować barwą i fakturą lub wprowadzić ruch jednokierunkowy.

§47.1. Dla terenów komunikacji drogowej – obejmującej istniejące i planowane odcinki dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDg** , ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:
2. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej **KDg –** teren dróg gospodarczych transportu rolnego .
3. Dla terenu dróg KDg ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenu:
1)) parametry drogi :
a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 8,0 – 15,0m,
b) jezdnia – minimum jednopasmowa o szerokości pasa ruchu minimum 6,0m,
c) w przypadku braku możliwości zapewnienia przejazdu zastosować mijanki, place manewrowe,
2) zakazuje się w odległości mniejszej niż 5m od osi drogi sytuowania ogrodzeń,
3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej.

§48.1. Dla terenów komunikacji drogowej – obejmującej istniejące i planowane odcinki dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDWx**, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania
2. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej – **KDWx – teren dróg ciągów pieszo – jezdnych.**
3. Dla terenu ciągów drogowych KDWx ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenu:
1) parametry drogi :
a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 8,0 – 12,0m,
b) jezdnia jednopasmowa o szerokości pasa ruchu minimum 5,0m,
2) w granicach pasa drogowego zaleca się sytuowanie miejsc postojowych ,
3) w przypadku braku możliwości zapewnienia przejazdu zastosować mijanki, place manewrowe,
4) ciągi pieszo – jezdne realizować bez krawężników.

§49. Dla terenu komunikacji drogowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDWr** ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:
2. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej – **KDWr –** teren ciągu rowerowego przebiegającego przez kompleksy leśne.
3. Dla terenu ciągu rowerowego KDWr ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenu:
1) parametry drogi :
a) funkcja – wyłącznie sportowo – rekreacyjna,
b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 6,0 – 10,0m,
c) jezdnia jednopasmowa o szerokości pasa ruchu minimum 5,0m,
2) w granicach pasa drogowego zaleca się sytuowanie miejsc postojowych,
3) ciągi rowerowe realizować bez krawężników.

Rozdział 2
Zasady obsługi modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§50.1**. Zasady ogólne :**

1) infrastruktura techniczna nie związana z potrzebami zarządzania drogami i potrzebami ruchu drogowego, powinna być lokalizowana poza pasem drogowym w miejscach gdzie istnieje taka możliwość; w przypadku konieczności sytuowania sieci w pasie drogowym należy uzyskać warunki właściwego zarządcy drogi,

2) przy prowadzeniu sieci należy uwzględniać planowane zagospodarowanie terenu, nie prowadzić sieci w sposób utrudniający przyszłe zagospodarowanie (np. skośne ułożenie sieci w granicach terenu nieruchomości),

3) umieszczanie reklam dopuszcza się wyłącznie na parkingach, w innych miejscach w ciągach dróg należy każdorazowo uzgadniać z zarządcami dróg.

§51.2**. Zaopatrzenia w wodę:**

1) zaopatrzenie w wodę odbiorców wsi przewiduje się z istniejącej sieci wiejskiej wodociągu i poprzez dalszą rozbudowę sieci na bazie ujęcia komunalnego „ Zieleniec", na warunkach określonych przez przepisy odrębne,

2) istniejąca sieć wodociągowa może podlegać remontom i przebudowie do wymaganych potrzeb technicznych prowadzenia sieci i zabezpieczenia pożarowego,

3) nowe odcinki mogą być prowadzone jako rurociągi doziemne w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi i istniejącym innym uzbrojeniem,

4) nowe odcinki sieci należy wykonywać poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej istniejącej i docelowej oraz drogi powiatowej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci w pasie drogowym po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi,

§52.3**.Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków:**

1) **odprowadzanie ścieków komunalnych** i bytowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne należy odprowadzać po jej wykonaniu do projektowanej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej wraz z pompowniami lokalnymi;

a) projektowana kanalizacja sanitarna stanowi część układu odprowadzania ścieków sanitarnych ze wsi Krogulna do istniejącej mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków w Pokoju poprzez kanalizację sanitarną projektowaną we wsi Zieleniec,

b) dopuszcza się inny odbiornik ścieków jeśli wynikać to będzie z zaistnienia nowych okoliczności realizacji inwestycji i programu gospodarki ściekami w gminie,

c) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków do nowych zbiorników wybieralnych na obszarach objętych zorganizowanym systemem odprowadzania ścieków, po wykonaniu sieci kanalizacji sanitarnej,

d) przejściowo dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych zbiorników wybieralnych ; po wykonaniu sieci nową zabudowę należy do niej podłączyć.

2) **odprowadzenie ścieków technologicznych** pochodzenia przemysłowego może nastąpić wyłącznie po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

3) przy budowie nowych odcinków sieci kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi (przepompownie) należy zachować :

4) sieć kanalizacji sanitarnej należy wykonywać poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej istniejącej i docelowej oraz drogi powiatowej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci w pasie drogowym po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi; przebieg sieci winien zapewnić dogodne warunki jej budowy, a także eksploatację z dogodnym dostępem w ciągu roku,

4) **w zakresie kanalizacji deszczowej**:

a) przejściowo dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków na tereny nieutwardzone lub do dołów chłonnych w obrębie działki; dopuszcza się

odprowadzenie wód opadowych do istniejących rowów melioracyjnych i cieków otwartych,

b) wody opadowe z terenów produkcyjnych, w tym z powierzchni narażonych na substancje ropopochodne jak parkingi wymagają wstępnego podczyszczenia .

§53.4. **Zaopatrzenie w energię cieplną**

1) przewiduje się lokalizacje indywidualnych źródeł do celów grzewczych stosujących paliwa o niskiej emisji zanieczyszczeń (gaz, olej opałowy , energia elektryczna) lub wysokosprawne urządzenia na paliwo stałe,

2) zbiorniki stacjonarne gazowe lub olejowe - należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§54.5. **Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

1) zaopatrzenie wsi w energię elektryczna przewiduje się za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii napowietrznych i kablowych o napięciu 15KV oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

2) istniejące linie napowietrzne niskiego, średniego i wysokiego napięcia wraz z urządzeniami towarzyszącymi mogą podlegać remontom, rozbudowie i przebudowie do wymaganych warunków technicznych,

3) dla obsługi terenów projektowanych funkcji przewiduje się możliwość realizacji nowych stacji transformatorowych zlokalizowanych w ich obrębie jako obiekty towarzyszące,

4) nowe odcinki sieci należy realizować jako kablową, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sieć napowietrzną.

§55.6. **Zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną:**

1) linie telefoniczne należy realizować jako kablowe doziemne prowadzone w liniach rozgraniczających dróg i ulic we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci,

2) dopuszcza się ustawianie wyniesionych modułów centrali telefonicznej w postaci wolnostojących szaf sieci dostępowej.

§56.7. **Melioracje wodne :**

1) dopuszczalna przebudowa, rozbudowa i remont systemu drenarskiego,

2) w przypadku realizacji zabudowy na terenach drenowanych wymagane uzgodnienie z organem do spraw melioracji .

Tytuł II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

DZIAŁ I

Przestrzeń publiczna, podział nieruchomości

Rozdział 1

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§57.1.Ustala się tereny przestrzeni publicznych, powszechnie dostępne, oznaczone na rysunku planu symbolem:

1) KD – tereny dróg publicznych

2) US – tereny sportu i rekreacji

2. Dla terenów publicznych, o których mowa w ust.1, oprócz ustaleń szczegółowych w zakresie przeznaczenia oraz sposobu ich zabudowy i zagospodarowania, ustala się:

1) możliwość lokalizacji:

a) urządzonych miejsc na kontenery do selektywnego zbierania odpadów,

b) znaków oraz planów informacji wizualnej,

c) tymczasowych obiektów usługowo – handlowych i sanitarnych niewymagających pozwolenia na budowę na czas organizacji imprez masowych i okolicznościowych,
d) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oświetlenia ulicznego,
2) zakaz:
a) grodzenia terenów od strony dróg publicznych i ulic oraz ciągów pieszo – jezdnych ogrodzeniami wykonanymi z prefabrykatów betonowych ,
b) stosowania ogrodzeń wyższych niż 2,20m,
3. Lokalizacja reklam w liniach rozgraniczających dróg i ulic może być dokonana pod warunkiem zachowania bezpieczeństwa ruchu na drodze na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
4. Przy realizacji inwestycji należy zapewnić dostępność osobom niepełnosprawnym do urządzeń komunikacji (placów, ciągów pieszych, przejść pieszych, miejsc parkingowych) oraz do obiektów usług publicznych i terenów zieleni urządzonej.
5.Przy realizacji inwestycji należy w zagospodarowaniu wprowadzać elementy małej architektury, zieleń towarzyszącą i inne elementy o walorach estetycznych wzbogacających lokalne walory krajobrazowe.

Rozdział 2
Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§58.1. W granicach objętych planem nie występują obszary wymagające dokonania scaleń nieruchomości a następnie ich powtórnego podziału o których mowa w przepisach szczególnych.
2. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
1) podziału nieruchomości zabudowanych można dokonać, jeżeli jest on zgodny z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu,
3. Zgodność o której mowa w ust.1 dotyczy:
1) zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub drogi zewnętrznej,
2) możliwość doprowadzenia właściwej dla przeznaczenia terenu infrastruktury technicznej,
3) zachowania ustaleń planu w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oraz w zakresie usytuowania budynków w stosunku do granic działki i warunków p – pożarowych wymaganych przepisami odrębnymi,
4) uwzględnienia prawnie chronionych interesów stron w zakresie określonym przepisami odrębnymi, w tym szczególnie spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynieryjno – technicznej.
4. W projektach podziału nieruchomości należy zachować ustalone planem zasady wydzielenia dróg i ulic, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
5. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, określone ściśle, stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do wydzielenia.
6. Ustala się parametry dla wydzielanych, nowych działek budowlanych, jeśli nie są określone w ustaleniach szczegółowych z zaleceniem zachowania podziału geodezyjnego:
a) na terenie MN:
minimalna szerokość granicy frontowej działki – 18,0m,
maksymalna 30,0m,
b) na terenie MN z usługami realizowanymi na działce:
minimalna szerokość granicy frontowej działki – 20,0m,
maksymalna 40,0m,
c) na terenach P,U, S, minimalna szerokość granicy frontowej działki – 30,0m.
7. Parametry dla wydzielonych działek, o których mowa w ust.6, nie obowiązują dla wydzielanych działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

8. Dopuszcza się scalanie gruntów w celach:
1) uzyskania parametrów działek, o których mowa w ust.6,
2) określonych w przepisach szczególnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Dział II
Ograniczenia w zagospodarowaniu, tymczasowe zagospodarowanie,

Rozdział 1
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

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

1) zakaz:

a) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu,

b) sytuowania obiektów budowlanych, w odległości mniejszej niż 5m od linii brzegu powierzchniowych cieków publicznych,

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

2. Od granic terenu zamkniętego komunikacji kolejowej KK:

1) zachować odległość nie mniej niż 15m – dla zadrzewień i zakrzywień, z wyłączeniem drzew, których wysokość może przekraczać 10m,

2) w pasie terenu o szerokości 5m – zakaz sytuowania obiektów budowlanych mogących utrudniać prowadzenie kolejowej drogi technologicznej.

3.Ustala się potencjalny zasięg uciążliwego oddziaływania terenu komunikacji kolejowej KK wielkości 150m od jego linii rozgraniczających – w budynkach mieszkalnych należy stosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed oddziaływaniem hałasu i wibracji; ww rozwiązania zaleca się stosować także w budynkach mieszkalnych usytuowanych przy drogach publicznych .

4.Od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 KV wyznacza się orientacyjną strefę o podwyższonym poziomie promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego w obrębie której wyklucza się lokalizację obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

5.Od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15KV zachować odległość nie mniejszą niż:

a) 6,0m – do rzutu budynku i jego części, przeznaczonych na pobyt ludzi,

b) 5,0m – do rzutu prowadzonych robót budowlanych.

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

1) zakaz lokalizacji:

a) nowych budynków lokali mieszkalnych oraz budynków zamieszkania zbiorowego,

b) zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności,

c) studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,

2. dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych.

Rozdział 2

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania:

§60.1. Dla wyznaczonych terenów w granicach obszaru objętego planem ustala się dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

2. Dopuszcza się etapową realizację ustaleń planu.

3.W sprawach nie unormowanych ustaleniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych obowiązujących w trakcie obowiązywania planu.

II

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pokój.

III

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.
2. Uchwała podlega również opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Gminy Pokój.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 2

Do uchwały Nr XXXIII/250/2009
Rady Gminy Pokój
z dnia 25 czerwca 2009 roku

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

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

Realizacja wprowadzonych w ramach sporządzonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz określenia zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy

1.1. w planie zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przyjętych rozwiązań przestrzennego zagospodarowania wsi, które należą do zadań własnych Gminy:

- projektowane nowe drogi publiczne gminne ulice o szerokości pasa drogowego 10,0m – obejmujące jezdnie, chodnik jedno lub obustronny z kanalizacją deszczową o długości ok. 300 mb,
- projektowane remonty i modernizacje dróg gminnych do wymaganych parametrów technicznych z budową chodników z kanalizacją deszczową dla potrzeb planowanej zabudowy o długości ok. 1350mb,
- rozbudowę wiejskiej sieci wodociągowej dla potrzeb terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i działalności gospodarczej o długości ok.2000mb,
- budowa sieci oświetlenia ulicznego dla potrzeb terenów planowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i działalności gospodarczej o długości ok. 1360mb.

2. Prognozowane koszty realizacji ww inwestycji :

- drogi dojazdowe nowe i modernizacja – ok.3786 tys. złotych
- siec wodociągowa – ok.500 tyś. złotych
- sieć oświetlenia ulicznego – 279 tys. złotych

Razem koszty - ok. 4.565.000,oo złotych

1.2. Realizacja ww zadań odbywać się będzie etapowo poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do wieloletniego planu finansowego.
W/w koszty przyjęto z prognozy skutków finansowych uchwalenia planu dla budżetu gminy w której założenia i dane do obliczeń przyjęto z rynku lokalnego oraz rynków podobnych. Otrzymane wyniki mogą być obarczone błędem wynikającym z braku danych o konkretnych projektach rozwojowych i w jakim czasie zostaną zrealizowane. W sporządzonej prognozie finansowej przyjęto okres 10 –letni.
Środki pozyskane z opłat adiacenckich czy rent planistycznych nie będą w stanie zrównoważyć wydatków na budowę i modernizacje dróg oraz uzbrojenie terenów. Poniesione koszty będą w wieloletniej perspektywie ulegały zmniejszeniu za sprawą wpływów z podatków w szczególności związanych z rozwojem działalności gospodarczej i budownictwa mieszkaniowego z usługami.

2. Zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3.Źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w pkt.1 będą:
- dochody własne gminy,
- dotacje,
- kredyty, pożyczki preferencyjne,
- środki pomocowe Unii Europejskiej,
- środki prywatne (porozumienia publiczno – prywatne).

Załącznik nr 3

Do uchwały Nr XXXIII/250/2009
Rady Gminy w Pokoju
z dnia 25 czerwca 2009 roku

Rozstrzygniecie do uchwały nr XXXIII/250/2009 Rady Gminy w Pokoju z dnia 25 czerwca 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec

O rozpatrzeniu uwag do projektu planu:

Zgodnie z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy w Pokoju, biorąc pod uwagę stanowisko Wójta Gminy Pokój w sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag przez osoby fizyczne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec rozstrzyga, co następuje:

1. Wójt Gminy Pokój przedłożył Radzie Gminy informację, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 27 października do 21 listopada 2008 roku i w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożeniu tj do dnia 15 grudnia 2008 roku zostały wniesiono 2 uwagi do projektu planu przez osoby fizyczne, z których jedna nie została pozytywnie rozstrzygnięta:
Pan Krzysztof Pawliszyn zam. ul. Brzeska 2a , 46 – 112 Świerczów wniósł aby działki gruntowe oznaczone nr 230, 230/1, 238 k.m.1 , które zostały przeznaczone pod działalność gospodarczo produkcyjno – usługową, składowania i magazynowania (P,U,S) przeznaczyć pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i szeregowe. Uwagę tę odrzucam uzasadniając następująco:
Wnioskowane przeznaczenie terenu obejmującego nieruchomości oznaczone nr *230, 230/1 i 238,k.m.1* jest niezgodne z określonym kierunkiem rozwoju wsi Zieleniec w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pokój przyjętego uchwałą Rady Gminy w Pokoju Nr XXI/135/2000 z dnia 3 lipca 2000 roku. Dla terenu wymienionych działek został określony dotychczasowy kierunek rozwoju wsi Zieleniec na cele działalności gospodarczej o charakterze produkcyjno-usługowym, składowania i magazynowania. Zgodnie z art.20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku (Dz. U. nr 80, poz.717 z późn. zm.), plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

W związku z powyższym przeznaczenie wymienionych nieruchomości na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie jest obecnie możliwe. Wymagane jest uprzednio dokonanie zmiany kierunków rozwoju wsi Zieleniec w Studium gminy.

2. Następnie Wójt Gminy Pokój przedłożył Radzie Gminy informację, że w okresie ponownego (drugiego) wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec, które odbyło się w dniach od 08 kwietnia do 08 maja 2009 roku i w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożeniu tj do dnia 29 maja 2009 roku nie zostały wniesione uwagi .

Zgodnie z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy, biorąc pod uwagę:

- stanowisko Wójta Gminy o nie zgłoszeniu uwag do projektu planu w okresie drugiego wyłożenia odstępuje od rozstrzygnięcia.