



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 16 listopada 2016 r.

Poz. 2418

Elektronicznie podpisany przez:
TERESA MATCZYŃSKA; OPOLSKI URZĄD WOJEW
Data: 2016-11-16 14:03:25



UCHWAŁA NR XXII/137/16 RADY GMINY LUBNIANY

z dnia 27 października 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dąbrówka Lubniańska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) w związku z uchwałą nr III/9/14 Rady Gminy Lubniany z dnia 17 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dąbrówka Lubniańska, Rada Gminy Lubniany uchwala, co następuje:

DZIAŁ I USTALENIA OGÓLNE DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Rozdział 1 Zakres i przedmiot ustaleń planu

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dąbrówka Lubniańska – zwaną w dalszej treści uchwałą planem.

2. Stwierdza się, że ustalenia planu, o którym mowa w ust. 1 nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniany przyjętego uchwałą nr XLII/294/14 Rady Gminy Lubniany z dnia 29 października 2014 r.

3. Granice terenu objętego planem obejmują obszar wsi w granicach administracyjnych określony na rysunku planu:

- 1) nr 1 obejmujący obszar terenów istniejącego i planowanego zainwestowania (obszar urbanizacji) wraz z obszarem otaczającym (użytki rolne i fragmenty lasów) wsi Dąbrówka Lubniańska - jednostka urbanistyczna A sporządzony na mapie w skali 1: 2000;
- 2) nr 2 obejmujący położony w enklawie leśnej przysiółek Kosowce - jednostka urbanistyczna B sporządzony na mapie w skali 1: 2000;
- 3) nr 3 obejmujący obszar kompleksów leśnych i gruntów leśnych - jednostka urbanistyczna C sporządzony na mapie w skali 1: 5000.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu (nr 1, nr 2, nr 3), o którym mowa w § 1 ust. 3, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3.1. Zakres regulacji zawartych w planie obejmuje ustalenie:

- 1) przeznaczenia podstawowego i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) zasady dla gospodarki odpadami;
- 11) sposobu sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W przypadku zmiany przepisów odrębnych jeśli nie wpływają w sposób zasadniczy na zagospodarowanie docelowe terenu stosuje się przepisy aktualnie obowiązujące.

3. Ustalenia planu zawarte są:

- 1) **Dział I.** Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem.

a) Rozdział 1 - Zakres i przedmiot ustaleń planu.

- 2) **Dział II.** Ustalenia szczegółowe.

a) Rozdział 2 - Przeznaczenie terenów,

b) Rozdział 3 - Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów jednostki urbanistycznej A (rysunek planu nr 1),

c) Rozdział 4 - Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów jednostki urbanistycznej B (rysunek planu nr 2),

d) Rozdział 5 - Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów jednostki urbanistycznej C (rysunek planu nr 3),

e) Rozdział 6 - Ustalenia dla terenów komunikacji. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów,

f) Rozdział 7 - Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,

g) Rozdział 8 - Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

h) Rozdział 9 - Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz związane z tymi zasadami szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

- i) Rozdział **10** - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- j) Rozdział **11** - Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
- k) Rozdział **12** - Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;

3) Dział III. Przepisy końcowe.

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak dóbr kultury współczesnej na obszarze objętym planem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych tj. terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej, ponieważ takie obszary i tereny nie występują na obszarze objętym planem;
- 3) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy ze względu na brak wyznaczenia takich terenów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 7) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ze względu na brak takich inwestycji w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub ostatecznych decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 8) granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, ze względu na brak pomników ząglady na obszarze objętym planem;
- 9) w planie nie określono terenów wymienionych jako obowiązkowy przedmiot planu miejscowego w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.

§ 5.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) treść niniejszej uchwały;
- 2) granice obszaru objętego planem, jako granica obowiązywania ustaleń planu;
- 3) oznaczenia na rysunku planu zawierające symbol literowy określający przeznaczenie terenu;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania oraz symbol literowy określający przeznaczenie terenu;
 - w przypadku podwójnego lub potrójnego symbolu przedzielonego przecinkiem (np. U, P, S) można realizować jedną z oznaczonych funkcji terenu albo przyjąć w zależności od potrzeb wszystkie trzy funkcje w różnych proporcjach;
- 5) linie zabudowy:
 - a) obowiązujące,
 - b) nieprzekraczalne;
- 6) budynki objęte ochroną konserwatorską i ustaleniami planu;
- 7) obowiązujący sposób sytuowania głównej kalenicy dachu;
- 8) obiekty liniowe infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi, wskazanymi do stosowania według treści uchwały i przepisów odrębnych.

§ 6.1. W granicach planu przeznacza się na cele nierolnicze użytki rolne oznaczone na mapie ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne klasy RIV, RV, RVI o łącznej powierzchni 41,86 ha, w tym pod zabudowę mieszkaniową i usługi 26,50 ha; na tereny pod zabudowę usługowo – produkcyjną, rolniczą, obsługi komunikacji 15,36 ha.

2. Ustalenia planu uwzględniają teren usług turystyki i rekreacji planowany ośrodek wypoczynkowy (UTR) o pow. 110 ha położony na obszarze leśnym (rys. nr 3) który uzyskał zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne w ramach dokonanej zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany przyjętej uchwałą nr VIII/41/99 Rady Gminy w Łubnianach z dnia 21 września 1999 r.

§ 7.1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **budynek gospodarczy** – budynek w rozumieniu przepisów budowlanych, w tym także garaż usytuowany na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej;
- 2) **ciąg zabudowy** – ciąg budynków usytuowanych wzdłuż ulicy na działkach bezpośrednio sąsiadujących z wyłączeniem budynków gospodarczych;
- 3) **dach o połaciach symetrycznych** – dach założony na zasadniczej bryle budynku o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy; dach dwuspadowy, dach kopertowy, mansardowy, łamany dach płaski, łukowy i walcowy z wyjątkiem dachu półszczytowego;
- 4) **dach płaski** – dach o nachyleniu podstawowych połaci dachowych pod kątem nachylenia od 0°-14°, w tym także dach zielony;
- 5) **działka** – działka budowlana w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **działka sąsiednia** – działka budowlana przyległa posiadająca wspólną granicę geodezyjną i dojazd z tej samej drogi;
- 7) **front działki** – część działki budowlanej, która graniczy z drogą (z której najczęściej odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę), w kierunku której zwrócona jest elewacja frontowa budynku usytuowanego na tej działce;
- 8) **gastronomia:**
 - a) duża – restauracje, bary, gospody, kawiarnie, cukiernie, koktajl bary, winiarnie,
 - b) mała – pizzerie, lodziarnie, ciastkarnie;
- 9) **kalenica główna** – najdłuższa kalenica budynku, której usytuowanie względem linii zabudowy lub frontu działki jest określone w przepisach niniejszej uchwały;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania obiektów budowlanych od ulicy (drogi), mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy – do najbliższego punktu tej ściany; elementy niebędące częścią konstrukcji budynku, takie jak: wykusze, ganki wejściowe, gzymsy, okapy, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) nie więcej niż 1,80 m;
- 11) **obowiązująca linia zabudowy** – linia regulująca usytuowanie zabudowy na działce budowlanej określona na rysunku planu; linia, do której musi przylegać ściana frontowa budynku: elementy nie będące częścią konstrukcji budynku, takie jak: ganki wejściowe, wykusze, gzymsy, okapy, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1,80 m; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków gospodarczych, pomocniczych, garażowych i wiat jeśli ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 12) **obszar urbanizacji** wsi Dąbrówka Łubniańska – obszar wyznaczony w „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany” w granicy którego należy kształtować zwartą zabudowę wsi;
- 13) **obiekty małej architektury** – obiekty, o których mowa w przepisach prawa budowlanego;
- 14) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – należą do nich budynki gospodarcze, budynki inwentarskie, budynki pomocnicze, garaże, a także obiekty technicznego wyposażenia infrastruktury technicznej jak: parkingi i garaże

(trwale związane z gruntem), wiaty, przyłącza sieci oraz urządzenia pełniące rolę uzupełniającą przeznaczenia podstawowego jak: zbiorniki na ścieki bytowe, zbiorniki na gnojowicę, płyty gnojowe;

- 15) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 16) **przeznaczenie podstawowe** – funkcja terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, która powinna przeważać na wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenie, w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu (stanowiąc nie mniej niż 60% powierzchni terenu, działki) i któremu winny być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania określone jako dopuszczalne i uzupełniające;
- 17) **przeznaczenie dopuszczalne** – rodzaje przeznaczenia, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego i niepozostające z nim w sprzeczności;
- 18) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaje przeznaczenia, 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;
- 19) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek oraz inne naziemne obiekty budowlane zlokalizowane na działce budowlanej, liczona po zewnętrznym obrysie tych obiektów z wyjątkiem obiektów punktowych, takich jak słupy i maszty;
- 20) **przedsięwzięcia** – przedsięwzięcia (instalacje) o których mowa w przepisach odrębnych w zakresie ochrony środowiska;
- 21) **rozbudowa** – również nadbudowa i odbudowa;
- 22) **rysunek planu** – załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie w skali 1:2000 i 1: 5000;
- 23) **szerokość elewacji frontowej** – szerokość zawarta pomiędzy narożnikami konstrukcyjnymi elewacji frontowej budynku (bez przybudówek i garaży);
- 24) **teren** – fragment obszaru wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym i literowym;
- 25) **wskaźnik intensywności zabudowy terenu** – wartość stosunku powierzchni ogólnej rzutu przyziemia liczonej w obrysie zewnętrznym murów obiektów zlokalizowanych na działce lub terenie do powierzchni działki lub terenu;
- 26) **wysokość zabudowy** – (budynku) wysokość służąca do określenia maksymalnego pionowego wymiaru budynku liczona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy);
- 27) **usługi nieuciążliwe** – dopuszczona na terenach i działkach zabudowy mieszkaniowej **M** i **M,U** - działalność usługowa w zakresie usług handlu, gastronomii, rzemiosła, usług bytowych, technicznych, motoryzacyjnych i innych usług dla obsługi ludności, nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz nie powodujące uciążliwości na sąsiednich terenach zabudowy mieszkaniowej, w szczególności w zakresie:
 - a) emisji hałasu o poziomie przekraczającym normy określone w przepisie odrębnym,
 - b) przekroczenia dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze, w tym emisji nieprzyjemnych zapachów,
 - c) wymagające placów składowych a także konieczności korzystania z transportu pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 tony;
- 28) **usługi publiczne** – usługi użyteczności publicznej przypisane budynkom użyteczności publicznej w przepisach budowlanych służące zaspokajaniu potrzeb lokalnej wspólnoty;
- 29) **zabudowa zagrodowa** – zabudowa łącząca funkcje mieszkaniową z rolniczą, o której mowa w przepisach odrębnych;
- 30) **przepisy techniczno-budowlane** – przepisy, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r., poz. 290);
- 31) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw i rozporządzenia wykonawcze obowiązujące w czasie realizacji ustaleń planu.

§ 8. Przepisy ogólne i szczegółowe planu obowiązują łącznie.

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

2. Na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi można lokalizować:

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

3. Ustalone wskaźniki urbanistyczne oraz zasady kształtowania zabudowy stosuje się do nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków, a także do zmian zagospodarowania terenów, z wyjątkiem remontów i przebudowy, w tym dachów płaskich na dachy strome.

4. Ustalona w planie linia zabudowy obowiązująca i nieprzekraczalna obowiązuje dla sytuowania nowych obiektów budowlanych. Dla istniejącej zabudowy, która nie zachowuje wymogów określonych w planie lub przepisów odrębnych dopuszczalna jest wyłącznie modernizacja, remont budynku w tym elewacji budynku bez zmiany linii zabudowy od frontu działki.

DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 2 Przeznaczenie terenów

§ 10.1. Obszar objęty planem dzieli się na 3 jednostki urbanistyczne A, B, C dla których odpowiednio obowiązują ustalenia na rysunkach planu nr 1, nr 2 i nr 3.

2. Przedmiotem ustaleń planu są tereny o różnym przeznaczeniu, wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku i w treści planu niżej wymienionymi symbolami literowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej: **M**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej i usług: **M,U**;
- 3) tereny usług publicznych: **UP**;
- 4) tereny zabudowy usługowej: **U**;
- 5) tereny usług turystyki: **UT**;
- 6) tereny usług turystyki i rekreacji: **UTR**;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej: **RM**;
- 8) tereny sportu i rekreacji: **US**;
- 9) tereny użytków rolnych łąk i pastwisk: **R, RZ**;
- 10) tereny lasów: **RL**;

- 11) tereny wód płynących: **Wp**;
 - 12) tereny wód stojących: **Ws**;
 - 13) tereny rowów melioracyjnych: **Wr**;
 - 14) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej: obiektów usługowych, produkcji, składów, magazynów: **U,P,S**;
 - 15) tereny eksploatacji surowców: **PE**;
 - 16) tereny kolejowe: **KK**;
 - 17) tereny obsługi komunikacji: **KP**;
 - 18) tereny komunikacji, oznaczone odpowiednio:
 - a) tereny dróg publicznych klasy „L” (lokalna): **KDL**,
 - b) tereny dróg publicznych klasy „Z” (zbiorcza): **KDZ**,
 - c) tereny dróg publicznych klasy „D” (dojazdowa): **KDD**,
 - d) tereny dróg wewnętrznych: **KDW**,
 - e) tereny dróg transportu rolnego: **Ktr**,
 - f) tereny dróg transportu leśnego: **Ktl**;
 - 19) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone odpowiednio:
 - a) tereny urządzeń energetyki – stacje transformatorowe: **E**,
 - b) trasa przebiegu linii elektroenergetycznych: **EE15kV**,
 - c) trasa przebiegu gazociągu wysokoprężnego: **G500**.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 2, zakazuje się lokalizowania rodzajów przeznaczenia innych, niż ustalone w ustaleniach szczegółowych dla wyznaczonych terenów.
4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej (M) można lokalizować:
- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne (wolnostojące, bliźniacze, szeregowe);
 - 2) budynki mieszkalno-usługowe z jednym lokalem użytkowym i jednym lokalem mieszkalnym z uwzględnieniem warunków i formy zabudowy określonych w przepisach szczegółowych planu;
 - 3) budynki użyteczności publicznej;
 - 4) budynki usługowe inne niż użyteczności publicznej wyłącznie związane z obsługą lokalnej społeczności o działalności nieuciążliwej dla otoczenia.
5. Obiektami produkcyjnymi, składami, magazynami w rozumieniu niniejszej uchwały są: zakłady produkcyjne i rzemieślnicze oraz bazy transportowe i budowlane, logistyczne, zakłady usług technicznych i motoryzacyjnych, zakłady komunalne obsługi gminy lub wsi, a także obiekty handlu hurtowego, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m², wraz z budynkami towarzyszącymi i pomocniczymi.

Rozdział 3

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów jednostki urbanistycznej A (rysunek planu nr 1)

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1M**; **3M**; **5M**; **6M**; **7M**; ustala się przeznaczenie:

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

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się następujące kierunki zmian i uzupełnień zabudowy:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością dokonywania remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zachowaniu przepisów techniczno-budowlanych,
 - b) zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej w całości lub części na zabudowę usługową, a zabudowę gospodarczą na mieszkaniową lub usługową,
 - c) forma architektoniczna nowych budynków i budynków przebudowywanych i rozbudowywanych nie może istotnie odbiegać od formy budynków na działkach sąsiednich, a w szczególności należy zachować taki sam rodzaj dachu i kierunek głównej kalenicy, różnice szerokości elewacji frontowej i wysokości dolnej krawędzi dachu nie mogą przekraczać 15%;
- 2) na działkach niezabudowanych dopuszczalna zabudowa:
 - a) mieszkaniowa jednorodzinna: wolnostojąca, bliźniacza, szeregową,
 - b) mieszkaniowa z usługami,
 - c) usług nieuciążliwych;
- 3) usługi mogą być realizowane jako obiekt:
 - a) samodzielny, wolnostojący na działce,
 - b) przybudowany do budynku mieszkalnego,
 - c) wbudowany, prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego 9 m,
 - b) budynków towarzyszących 6 m,
 - c) dopuszcza się budynki mieszkalne z dachami płaskimi o wysokości do 7 m w zespołach obejmujących, co najmniej 3 budynki na wyznaczonym terenie;
- 5) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchni zabudowy: min. 5%; max 65%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%,
 - c) intensywność zabudowy: min. 0,05; max 0,6;
- 6) linia zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego i usługowego obowiązująca lub nieprzekraczalna jak określono na rysunku planu,
 - b) dla budynków pozostałych – linia zabudowy obowiązująca jest jednocześnie linią nieprzekraczalną określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit. a,
 - c) w przypadku rozbudowy budynku mieszkalnego należy zachować istniejącą linię zabudowy od frontu działki; od pozostałych granic należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży i wiat w odległości od 1,5 do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki; w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych;
- 8) miejsca postojowe:
 - a) wymagana liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w granicach działki: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,

b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się:

- obowiązek zapewnienia w granicach działki miejsc postojowych dla pojazdów klientów według ustaleń § 64, ale w ilości nie mniej niż 2,

c) forma realizacji miejsc do parkowania samochodów – na wydzielonym miejscu parking otwarty, garaż wbudowany, garaż samodzielny;

9) lokalizacja budynku mieszkalnego z podpiwniczeniem na terenie 5M i 6M wymaga wykonania badania geotechnicznego określającego poziom wody gruntowej oraz jego wahanie na działce;

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

1) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy:

a) wysokość – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,5 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 9 m do kalenicy dachu,

b) geometria dachów:

- budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 36 - 45°; zorientowany kalenicą jak jeden z wybranych budynków na sąsiedniej działce po jego lewej lub prawej stronie,

c) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej,

d) dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami połaciowymi lub lukarnami dachowymi,

e) szerokość elewacji frontowej budynków od 10 do 16 m;

2) budynek usługowy:

a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna o wysokości nie przekraczającej wysokości budynku mieszkalnego do kalenicy zlokalizowanego na tej samej działce lub nie więcej niż 9 m do kalenicy dachu,

b) geometria dachów:

- dach: stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia do 40°; dopuszcza się także dachy płaskie i łukowe,

c) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej,

d) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych: nie normuje się, wymagane zachowanie przepisów techniczno-budowlanych;

3) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe, wiaty):

a) wysokość: do 4 m z dachem płaskim, a w przypadku dachów wysokich do 6 m,

b) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy dachu budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,

c) usytuowanie na działce: jako wolnostojący, wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego; w przypadku dobudowy wystrój zewnętrzny i materiał pokrycia dachu jak w budynku mieszkalnym,

d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku: dopuszczalny płaski, albo jednospadowy o nachyleniu połaci pod kątem do 20°,

e) orientacja kalenicy budynków równoległa bądź prostopadła do najwyższej lub najdłuższej kalenicy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce;

4) kolor elewacji i dachów:

a) dla budynków mieszkalnych elewacje ścian zewnętrznych budynków tynkowane w odcieniach bieli i kolorów pastelowych; dopuszcza się elewacje lub ich fragmentów z drewna, klinkieru, gresu, kamienia i jego imitacji; wyklucza się pokrycie ścian zewnętrznych budynków materiałami z tworzyw sztucznych (winył, PVC),

b) dla budynków towarzyszących - jak dla budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce,

c) dla budynków usługowych: dowolny,

d) kolor dachów: odcienie koloru czerwonego;

5) dojazd na teren zjazdami indywidualnymi z drogi KDL, KDD;

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

§ 12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **2M; 4M**; ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa;
 - 2) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe;
 - 3) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, zielen, mała architektura, altany ogrodowe, zadaszenia i wiaty dla rekreacji przydomowej.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się następujące kierunki rozwoju zabudowy:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością dokonywania remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zachowaniu przepisów techniczno-budowlanych,
 - b) budowa nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi, na wydzielonych działkach,
 - c) forma architektoniczna nowych budynków, budynków przebudowywanych i rozbudowywanych nie może istotnie odbiegać od formy budynków na działkach sąsiednich, a w szczególności należy zachować taki sam rodzaj dachu i kierunek głównej kalenicy, a różnice szerokości elewacji frontowej i wysokości dolnej krawędzi dachu nie mogą przekraczać 15%,
 - d) wielkość wydzielanych działek budowlanych jak określono w § 84,
 - e) kąt położenia granic wydzielonej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego 88-92° dopuszcza się inny zbliżony kąt kiedy istniejące granice dzielonej działki nie pozwalają na wydzielenie działki o wskazanym kącie i wymaganej minimalnej szerokości frontowej,
 - f) budowę sieci i przyłączy infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej;
 - 2) na działkach niezabudowanych dopuszczalna zabudowa:
 - a) mieszkaniowa jednorodzinna: wolnostojąca, bliźniacza,
 - b) mieszkaniowa z usługami,
 - c) usług publicznych i usług o charakterze nieuciążliwym;
 - 3) usługi mogą być realizowane w formie obiektu:
 - a) samodzielnie wolnostojącego na działce,
 - b) przybudowanego do budynku mieszkalnego,
 - c) wbudowanego, prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
 - 4) linia zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego od drogi 1 KDL obowiązująca, od dróg Ktr nieprzekraczalna, jak określono na rysunku planu; od pozostałych granic należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych,
 - b) dla budynków pozostałych – linia zabudowy obowiązująca jest jednocześnie linią nieprzekraczalną określona elewacją frontową budynków, o którym mowa w lit. a;
 - 5) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży w odległości od 1,5 do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki; w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych;
 - 6) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchni zabudowy: min. 5%; max 40%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 55%,
 - c) intensywność zabudowy: min. 0,05; max 0,6,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego 9 m; zabudowy towarzyszącej 6 m;

7) miejsca postojowe:

- a) wymagana liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w granicach działki: nie mniej niż 2 miejsce parkingowe,
 - b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się:
 - obowiązek zapewnienia w granicach działki miejsc postojowych dla pojazdów klientów według ustaleń § 64, ale w ilości nie mniej niż 2,
 - c) forma realizacji miejsc do parkowania samochodów – na wydzielonym miejscu parking otwarty, garaż samodzielny (wolnostojący), garaż wbudowany lub przybudowany;
- 8) przy każdym budynku mieszkalnym i mieszkalno-usługowym można zlokalizować jeden budynek towarzyszący wolnostojący lub dobudowany do budynku podstawowego lub jako bliźniaczy z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej, o jednakowych gabarytach pod względem wysokości do kalenicy i formy dachu o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 9) lokalizacja budynku mieszkalnego z podpiwniczeniem na terenie 4M wymaga wykonania badania geotechnicznego określającego poziom wody gruntowej oraz jego wahań na działce.

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

1) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy:

- a) wysokość – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,5 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 9 m do kalenicy dachu,
- b) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 36 - 45°; zorientowany kalenicą szczytowo do frontu działki,
- c) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej,
- d) dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami połaciowymi lub lukarnami dachowymi,
- e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego od 10 do 15 m; w przypadku dobudowy budynku usługowego lub garażu w jego linii zabudowy do 18 m;

2) budynek usługowy:

- a) wysokość elewacji frontowych budynków jedna kondygnacja nadziemna o wysokości nieprzekraczającej wysokości budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce; w przypadku budynków z dachami płaskimi o wysokości do 7 m,
- b) szerokość elewacji frontowej budynków: nie normuje się, powinny uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, określone w przepisach techniczno-budowlanych,
- c) geometria dachów:
 - dach: stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia do 40°; dopuszcza się także dachy płaskie i łukowe,
 - pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej;

3) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe, wiaty):

- a) wysokość – do 4 m, a w przypadku dachów wysokich do 6 m,
- b) forma architektoniczna budynków towarzyszących - należy zastosować taki rodzaj dachu jak w budynku mieszkalnym, przy którym budynek towarzyszący jest lokalizowany,
- c) usytuowanie na działce: jako wolnostojący, wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego; w przypadku dobudowy wystrój zewnętrzny, kolor elewacji oraz kolor i materiał pokrycia dachu jak w budynku mieszkalnym,

- d) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej; w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych, garaży i wiat bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie budynków w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
 - e) geometria dachów – jedno lub dwuspadowy o nachyleniu połaci pod kątem do 20° dopuszczalny płaski,
 - f) orientacja kalenicy budynków równoległa bądź prostopadła do najwyższej lub najdłuższej kalenicy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce;
- 4) kolor elewacji i dachów:
- a) dla budynków mieszkalnych elewacje ścian zewnętrznych budynków tynkowane w odcieniach bieli i kolorów pastelowych z wyłączeniem koloru różowego; dopuszcza się elewacje lub ich fragmentów z drewna, klinkieru, gresu, kamienia i jego imitacji; wyklucza się pokrycie ścian zewnętrznych budynków materiałami z tworzyw sztucznych (winył, PVC),
 - b) dla budynków towarzyszących jak budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce,
 - c) dla budynków usługowych: dowolny,
 - d) kolor dachów: budynku mieszkalnego i towarzyszącego odcienie koloru czerwonego; budynku usługowego wolnostojącego dowolny;
- 5) dojazd na teren zjazdami indywidualnymi z dróg: KDL, KDD.

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

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **8M; 9M; 10M; 11M**; ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa;
- 2) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe;
- 3) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, zielen, mała architektura, altany ogrodowe, zadaszenia i wiaty dla rekreacji przydomowej;

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się następujące kierunki zmian i uzupełnień zabudowy:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością dokonywania remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zachowaniu przepisów techniczno-budowlanych,
 - b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej w całości lub części na zabudowę usługową, a zabudowę gospodarczą na mieszkaniową lub usługową,
 - c) budowa nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy, na wtórnie wydzielonych nowych działkach o parametrach jak określono w § 84,
 - d) forma architektoniczna nowych budynków, budynków przebudowywanych i rozbudowywanych nie może istotnie odbiegać od formy budynków na działkach sąsiednich, a w szczególności należy zachować taki sam rodzaj dachu i kierunek głównej kalenicy, różnice szerokości elewacji frontowej i wysokości dolnej krawędzi dachu nie mogą przekraczać 10%,
 - e) budowę przyłączy do sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej;
- 2) budynki oznaczone na rysunku planu jako zabytkowe objęte są ochroną i podlegają rygorom określonym w rozdz. 11 § 82 i 83;
- 3) na działkach niezabudowanych i nowo wydzielonych dopuszczalna zabudowa:
 - a) mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza,
 - b) mieszkaniowa z usługami,
 - c) usług publicznych i usług o charakterze nieuciążliwym;

- 4) usługi mogą być realizowane jako obiekt:
- a) samodzielnie wolnostojący na działce,
 - b) przybudowany do budynku mieszkalnego,
 - c) wbudowany, prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 5) linia zabudowy:
- a) budynku mieszkalnego i usługowego obowiązująca lub nieprzekraczalna od drogi 1 KDL i nieprzekraczalna od dróg KDD i Ktr - jak określono na rysunku planu,
 - b) dla budynków pozostałych – linia zabudowy obowiązująca jest jednocześnie linią nieprzekraczalną określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit. a,
 - c) w przypadku rozbudowy budynku mieszkalnego którego usytuowanie na działce nie spełnia wymaganej odległości od dróg należy zachować istniejącą linię zabudowy od frontu działki; od pozostałych granic należy zachować odległości zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży i wiat w odległości od 1,5 do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki; w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych;
- 7) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
- a) powierzchnia zabudowy: min. 3%; max 40%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna:
 - na działkach zabudowanych – min. 15%,
 - na działkach planowanych do zabudowy – 55%,
 - c) intensywność zabudowy: min. 0,05; max 0,6,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 10 m;
- 8) podział na działki budowlane:
- a) wydzielenie działki budowlanej zgodnie z ustaleniami w § 84,
 - b) kąt położenia granic wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego 85-92°; dopuszcza się inny zbliżony kąt kiedy istniejące granice dzielonej działki nie pozwalają na wydzielenie działki o wskazanym kącie i wymaganej minimalnej szerokości frontowej;
- 9) przy każdym budynku mieszkalnym można zlokalizować jeden budynek towarzyszący wolnostojący lub dobudowany do budynku mieszkalnego lub jako bliźniaczy z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej, wykonany z trwałych materiałów nawiązujących rodzajem i kolorystyką do budynku mieszkalnego, przy którym budynek towarzyszący jest lokalizowany o powierzchni zabudowy do 70 m²;
- 10) wymagana liczba miejsc parkingowych:
- a) dla samochodów osobowych w granicach działki nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
 - b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się:
 - obowiązek zapewnienia w granicach działki miejsc postojowych dla pojazdów klientów według ustaleń § 64, ale w ilości nie mniej niż 2,
 - c) forma realizacji miejsc do parkowania samochodów – na wydzielonym miejscu parking otwarty, garaż samodzielny (wolnostojący), garaż wbudowany lub dobudowany.
- 3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ład u przestrzennego:**

1) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy:

- a) wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe oraz od 3,5 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,

b) geometria dachów:

- budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego dach stromy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 36-45°,
- zorientowanie kalenicą: na terenie 9M budynki o szczytowym układzie; na pozostałych terenach tak jak na wybranym budynku usytuowanym na działce sąsiedniej po lewej lub prawej stronie,
- dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami połaciowymi lub lukarnami dachowymi,

c) szerokość elewacji frontowej budynków od 10 do 14 m; w przypadku dobudowy garażu w jednej linii zabudowy budynku mieszkalnego do 18 m,

d) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej:

2) budynek usługowy:

a) wysokość elewacji frontowych budynków jedna kondygnacja nadziemna o wysokości 8 m do kalenicy dachu:

b) szerokość elewacji frontowej budynków: nie normuje się, powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, określone w przepisach techniczno-budowlanych,

c) geometria dachów:

- dach: stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia do 40°; dopuszcza się także dachy płaskie i łukowe,
- pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej;

3) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe, wiaty):

a) wysokość: do 4 m, a w przypadku dachów wysokich do 6 m,

b) forma architektoniczna budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,

c) usytuowanie na działce: jako wolnostojący, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego; w przypadku dobudowy wystrój zewnętrzny, kolor elewacji oraz kolor i materiał pokrycia dachu jak w budynku mieszkalnym,

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

e) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku: dopuszczalny płaski, albo jednospadowy o nachyleniu połaci pod kątem do 20°,

f) orientacja kalenicy budynków równoległa bądź prostopadła do najwyższej lub najdłuższej kalenicy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce;

4) kolor elewacji i dachów:

a) dla budynków mieszkalnych elewacje ścian zewnętrznych budynków tynkowane w odcieniach bieli i kolorów pastelowych; dopuszcza się elewacje lub ich fragmentów z drewna, klinkieru, gresu, kamienia i jego imitacji; wyklucza się pokrycie ścian zewnętrznych budynków materiałami z tworzyw sztucznych (winył, PVC),

b) dla budynków towarzyszących jak budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce,

c) dla budynków usługowych: dowolny,

d) kolor dachów: budynku mieszkalnego i towarzyszącego odcienie koloru czerwonego; usługowych dowolny;

5) dojazd na teren zjazdami indywidualnymi z drogi KDL, KDD i Ktr.

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

§ 14.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **12M** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa;
 - 2) dopuszczalne - usługi nieuciążliwe;
 - 3) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleń, mała architektura, altany ogrodowe, zadaszenia i wiaty dla przydomowej rekreacji.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się następujące kierunki realizacji nowej zabudowy:
 - a) budowa nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych budynków mieszkalno-usługowych i usługowych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - b) budowę przyłączy do sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej;
 - 2) usługi mogą być realizowane jako obiekty:
 - a) wolnostojące na wydzielonej działce,
 - b) na działce mieszkaniowo-usługowej jako wolnostojące lub przybudowane do budynku mieszkalnego,
 - c) w formie wbudowanej, prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
 - 3) podział na działki budowlane:
 - a) wydzielanie nowych działek budowlanych jak określono w § 84,
 - b) kąt położenia granic wydzielonej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego 85-92°; dopuszcza się inny zbliżony kąt kiedy istniejące granice dzielonego terenu, działki nie pozwalają na wydzielenie działki o wskazanym kącie i wymaganej minimalnej szerokości frontowej;
 - 4) linia zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego obowiązująca jak określono na rysunku planu,
 - b) budynku usługowego wolnostojącego – linia zabudowy obowiązująca jest jednocześnie linią nieprzekraczalną dla tego budynku,
 - c) dla budynków towarzyszących (budynki gospodarcze, garaże, wiaty) nieprzekraczalna, określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit. a,
 - d) od pozostałych granic należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych; dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży i wiat w odległości od 1,5 do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchni zabudowy: min. 5%; max 35%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60%,
 - c) intensywność zabudowy: min. 0,05; max 0,5,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 10 m;
 - 6) przy każdym budynku mieszkalnym i mieszkalno-usługowym można zlokalizować jeden budynek towarzyszący wolnostojący lub dobudowany do budynku podstawowego lub jako bliźniaczy z podobnym budynkiem na działce sąsiedniej, o jednakowych gabarytach pod względem wysokości do kalenicy i formy dachu, o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
 - 7) wymagana liczba miejsc parkingowych:
 - a) dla samochodów osobowych w granicach działki nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,

b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się:

- obowiązek zapewnienia w granicach działki miejsc postojowych dla pojazdów klientów według ustaleń § 64 ale w ilości nie mniej niż 2,

c) forma realizacji miejsc do parkowania samochodów – na wydzielonym miejscu parking otwarty, garaż samodzielny (wolnostojący), garaż wbudowany lub przybudowany.

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

1) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy:

a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe oraz od 3,5 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,

b) geometria dachów:

- budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego dach stromy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 36-45°; zorientowany kalenicą główną szczytowo do drogi 1KDL i równolegle do frontu drogi 3KDD,

c) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej,

d) szerokość elewacji frontowej budynków od 10 do 14 m; w przypadku budowy budynku usługowego lub garażu w jego linii zabudowy do 20 m,

e) dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami połaciowymi lub lukarnami dachowymi;

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

a) wysokość: do 4 m, a w przypadku dachów wysokich do 6 m,

b) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,

c) usytuowanie na działce: jako wolnostojący, wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego; w przypadku dobudowy wystrój zewnętrzny, kolor elewacji oraz kolor i materiał pokrycia dachu jak w budynku mieszkalnym,

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

e) geometria dachów – jedno lub dwuspadowy o nachyleniu połaci pod kątem do 20°, lub płaski,

f) orientacja kalenicy budynków równoległa bądź prostopadła do najwyższej lub najdłuższej kalenicy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce;

3) kolor elewacji i dachów:

a) dla budynków mieszkalnych elewacje ścian zewnętrznych budynków tynkowane w odcieniach bieli i kolorów pastelowych; dopuszcza się elewacje lub ich fragmentów z drewna, klinkieru, gresu, kamienia i jego imitacji; wyklucza się pokrycie ścian zewnętrznych budynków materiałami z tworzyw sztucznych (winył, PVC);

b) dla budynków towarzyszących jak budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce; dla budynków usługowych wolnostojących dowolny,

c) dachy budynku mieszkalnego i dobudowywanego do niego odcienie koloru czerwonego; budynków usługowych dowolny;

4) dojazd na teren zjazdami indywidualnymi z dróg: KDL, KDD, Ktr.

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

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **13M; 14M; 15M;** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa;

2) dopuszczalne - usługi nieuciążliwe;

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

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się następujące kierunki uzupełnień i realizacji nowej zabudowy:

- a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością dokonywania remontów, przebudowy rozbudowy i nadbudowy przy zachowaniu przepisów techniczno-budowlanych,
- b) formę architektoniczną nowych budynków, budynków przebudowywanych i rozbudowywanych nie może istotnie odbiegać od formy budynków na działkach sąsiednich, a w szczególności należy zachować taki sam rodzaj dachu i kierunek głównej kalenicy, a różnice szerokości elewacji frontowej i wysokości dolnej krawędzi dachu nie mogą przekraczać 15%,
- c) część terenu 13M położona jest w strefie kontrolowanej gazociągu wysokoprężnego DN500PN6,3MPa relacji Kluczbork – Przywory w obrębie której obowiązują:
 - szerokość strefy kontrolowanej od osi gazociągu 35 m,
 - w strefie kontrolowanej nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów, magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania; nie należy sadzić drzew w odległości mniejszej niż 3 m licząc od osi gazociągu do pni drzew,
 - prowadzenie wszelkich prac w strefach kontrolowanych musi być zgodne z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 4 czerwca 2013 r. poz. 640),
- d) budowa nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych, budynków mieszkalno-usługowych i usługowych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy i na nowych wtórnie wydzielonych działkach,
- e) budowę sieci i przyłączy infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej,
- f) usługi mogą być realizowane jako obiekt:
 - samodzielnie wolnostojący na wydzielonej działce,
 - wolnostojący z budynkiem mieszkalnym na działce,
 - przybudowany do budynku mieszkalnego,
 - w formie wbudowanej, prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

2) podział na działki budowlane:

- a) wydzielanie nowych działek budowlanych jak określono w § 84,
- b) kąt położenia granic wydzielonej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego 86-92° dopuszcza się inny zbliżony kąt kiedy istniejące granice dzielonej działki nie pozwalają na wydzielenie działki o wskazanym kącie i wymaganej minimalnej szerokości frontowej;

3) linia zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych obowiązująca jak określono na rysunku planu,
- b) dla budynków towarzyszących (budynki gospodarcze, garaże, wiaty) linia zabudowy obowiązująca jest jednocześnie linią nieprzekraczalną, określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit. a,
- c) przy obiektach usługowych dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych dla klientów między granicą frontową działki, a linią zabudowy obiektu usługowego,
- d) od pozostałych granic należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych; dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży i wiat w odległości od 1,5 do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki,

- e) na działkach budowlanych o nieregularnym kształcie budynku należy sytuować równolegle do jednego z budynków na działkach sąsiednich;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
- a) powierzchnia zabudowy: dla działek zabudowanych minimalnego wskaźnika nie ustala się; dla nowych działek zabudowy mieszkaniowej min. 5%, max 40%,
 - b) dla zabudowy usługowej realizowanej samodzielnie na działce: min. 0,05%; max 65%,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 65% dla zabudowy mieszkaniowej; z usługami min. 45%; dla usługowej realizowanej samodzielnie na działce min. 15%,
 - d) intensywność zabudowy: min. 0,05; max 0,6,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy 10 m;
- 5) wymagana liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w granicach działki:
- a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
 - b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się:
 - obowiązek zapewnienia w granicach działki miejsc postojowych dla pojazdów klientów według ustaleń § 64, ale w ilości nie mniej niż 2,
 - miejsca parkingowe należy realizować w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym odpowiednio na ten cel, wskazuje się parkowanie wyłącznie samochodów osobowych, a na działkach z usługami nie więcej niż 2-ch małych samochodów dostawczych lub 1 pojazdu ciężarowego o dopuszczalnej masie całkowitej do 5 t.

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

- 1) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy:
- a) wysokość – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,5 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,
 - b) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego dach stromy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 36-45°; zorientowany kalenicą tak jak na budynku istniejącym na działce sąsiedniej lub w najbliższej odległości po lewej lub prawej stronie,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynków od 10 do 14 m; w przypadku dobudowy budynku usługowego lub garażu przybudowanego w jednej linii zabudowy do 20 m,
 - d) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej;
- 2) budynek usługowy:
- a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna o wysokości nie przekraczającej 8 m do kalenicy dachu,
 - b) geometria dachów:
 - dach: stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia do 40°; dopuszcza się także dachy płaskie i łukowe,
 - c) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej,
 - d) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych: nie normuje się, wymagane zachowanie przepisów techniczno-budowlanych;
- 3) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe, wiaty):
- a) wysokość: do 4 m, a w przypadku dachów wysokich do 6 m,
 - b) powierzchnia zabudowy budynku do 70 m²,
 - c) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,

- d) usytuowanie na działce: jako obiekty wolnostojące, wbudowane, przybudowane do budynku mieszkalnego; w przypadku przybudowy wystrój zewnętrzny i materiał pokrycia dachu jak w budynku mieszkalnym,
 - e) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowane do takiego budynku na działce sąsiedniej; w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych, garaży, wiat obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie budynków w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
 - f) geometria dachów - dwuspadowy, jednospadowy o nachyleniu połaci pod kątem do 20°; dopuszczalny płaski,
 - g) orientacja kalenicy budynków równoległa bądź prostopadła do najwyższej lub najdłuższej kalenicy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce;
- 4) kolor elewacji i dachów:
- a) dla budynków mieszkalnych elewacje ścian zewnętrznych budynków tynkowane w odcieniach bieli i kolorów pastelowych; dopuszcza się elewacje lub ich fragmentów z drewna, klinkieru, gresu, kamienia i jego imitacji; wyklucza się pokrycie ścian zewnętrznych budynków materiałami z tworzyw sztucznych (winył, PVC),
 - b) dla budynków towarzyszących jak budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce,
 - c) dachy budynków mieszkalnych odcienie koloru czerwonego; dopuszcza się inny kolor dachu jaki istnieje na działkach bezpośrednio sąsiednich,
 - d) dla budynków usługowych: dowolny;
- 5) dojazd na teren zjazdami indywidualnymi z dróg: KDL, KDD.

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

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **16M; 17M; 18M; 19M; 20M; 21M; 22M** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa;
 - 2) dopuszczalne – usługi publiczne, usługi nieuciążliwe;
 - 3) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, zielen, mała architektura, altany ogrodowe, zadaszenia i wiaty dla rekreacji przydomowej.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością dokonywania remontów, przebudowy rozbudowy i nadbudowy oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym przy zachowaniu przepisów techniczno-budowlanych;
 - 2) dopuszcza się następujące kierunki realizacji nowej zabudowy:
 - a) budowa nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi na nowych wtórnie wydzielonych działkach budowlanych,
 - b) wydzielanie nowych działek budowlanych należy dokonywać zgodnie z zasadami określonymi w § 84,
 - kąt położenia granic wydzielonej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego 85-92°; dopuszcza się inny zbliżony kąt kiedy istniejące granice dzielonej działki nie pozwalają na wydzielenie działki o wskazanym kącie i wymaganej minimalnej szerokości frontowej,
 - c) budowę sieci i przyłączy infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej;
 - 3) na działkach niezabudowanych i nowo wydzielonych dopuszczalna zabudowa:
 - a) mieszkaniowa jednorodzinna: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa,
 - b) mieszkaniowa z usługami,
 - c) usług publicznych i usług nieuciążliwych;
 - 4) usługi mogą być realizowane jako obiekt:
 - a) samodzielnie wolnostojący na wydzielonej działce,

- b) wolnostojący z budynkiem mieszkalnym na działce,
 - c) przybudowany do budynku mieszkalnego,
 - d) wbudowany, prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 5) linia zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych i usługowych lokalizowanych w ciągu drogi 5KDD obowiązująca jak określono na rysunku planu; od dróg 2KDD, 6KDD nieprzekraczalna jak określono na rysunku planu,
 - b) dla budynków pozostałych – linia zabudowy obowiązująca jest linią nieprzekraczalną, określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit. a,
 - c) w przypadku rozbudowy budynku mieszkalnego należy zachować istniejącą linię zabudowy od frontu działki; od pozostałych granic należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych,
 - d) na działkach budowlanych o nieregularnym kształcie budynki podstawowe należy sytuować równolegle do jednego z budynków sąsiednich;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży i wiat w odległości od 1,5 do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki; w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki obowiązuje dostosowanie w zakresie wysokości i ukształtowania połączeń dachowych;
- 7) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
- a) powierzchnia zabudowy: min. 5%; max 30%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60%,
 - c) intensywność zabudowy: min. 0,05; max 0,6,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 10 m;
- 8) wymagana liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w granicach działki:
- a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
 - b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się:
 - obowiązek zapewnienia w granicach działki miejsc postojowych dla pojazdów klientów według ustaleń § 64, ale w ilości nie mniej niż 2,
 - miejsca parkingowe należy realizować w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym odpowiednio na ten cel, przy czym wskazane jest parkowanie wyłącznie samochodów osobowych, a na działkach z usługami małych samochodów dostawczych o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t, lub 1 pojazdu ciężarowego o dopuszczalnej masie całkowitej do 5 t;
- 9) na wyznaczonych terenach lokalizacja budynku mieszkalnego z podpiwniczeniem wymaga wykonania badania geotechnicznego określającego poziom wody gruntowej oraz jego wahań na działce.

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

- 1) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy:
- a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,5 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,
 - b) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego dach stromy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 36-45°,
 - kalenica w układzie szczytowym do frontu działki: układ równoległy jeśli na działce sąsiedniej istnieje budynek z takim układem kalenicy,
 - c) dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami połaciowymi lub lukarnami dachowymi,
 - d) szerokość elewacji frontowej budynków od 10 do 16 m;

2) budynek usługowy:

- a) wysokość elewacji frontowych nowych budynków jedna kondygnacja nadziemna o wysokości nie przekraczającej wysokości budynku mieszkalnego,
- b) szerokość elewacji frontowej budynków: nie normuje się, powinny uwzględniać przepisy techniczno-budowlane dotyczące sytuowania budynków na działce,
- c) geometria dachów:
 - dach: stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia do 40°; dopuszcza się także dachy płaskie i łukowe,
 - pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej;

3) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe, wiaty):

- a) wysokość: do 4 m, a w przypadku dachów wysokich do 6 m,
- b) forma architektoniczna budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
- c) usytuowanie na działce: wolnostojące, wbudowane, przybudowane do budynku mieszkalnego; w przypadku dobudowy wystrój zewnętrzny, kolor elewacji i materiał pokrycia dachu jak w budynku mieszkalnym,
- d) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowane do takiego budynku na działce sąsiedniej; w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych, garaży i wiat obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
- e) geometria dachów: dwuspadowy, jednospadowy o nachyleniu połaci pod kątem do 20°; dopuszczalny płaski,
- f) orientacja kalenicy budynków równoległa bądź prostopadła do najwyższej lub najdłuższej kalenicy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce;

4) kolor elewacji i dachów:

- a) dla budynków mieszkalnych elewacje ścian zewnętrznych budynków tynkowane w odcieniach bieli i kolorów pastelowych z wyłączeniem koloru różowego; dopuszcza się elewacje lub ich fragmentów z drewna, klinkieru, gresu, kamienia i jego imitacji; wyklucza się pokrycie ścian zewnętrznych budynków materiałami z tworzyw sztucznych (winył, PVC),
- b) dla budynków towarzyszących jak budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce,
- c) dla budynków usługowych: dowolny,
- d) kolor dachów: budynków mieszkalnych i towarzyszących odcienie koloru czerwonego; dopuszcza się kolor grafitowy jeśli istnieje na jednym z budynków na sąsiedniej działce; budynku usługowego dowolny;

5) dojazd na teren zjazdami indywidualnymi z drogi KDL, KDD.

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

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **23M; 24M; 25M; 26M; 27M; 28M**; ustala się przeznaczenie:

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

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się następujące kierunki uzupełnień i realizacji nowej zabudowy:

- a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością dokonywania remontów, przebudowy rozbudowy i nadbudowy przy zachowaniu przepisów techniczno-budowlanych,

- b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej w całości lub części na zabudowę usługową a zabudowę gospodarczą na mieszkaniową lub usługową,
 - c) forma architektoniczna nowych budynków, budynków przebudowywanych i rozbudowywanych nie może istotnie odbiegać od formy budynków na działkach sąsiednich, a w szczególności należy zachować taki sam rodzaj dachu i kierunek głównej kalenicy, a różnice szerokości elewacji frontowej i wysokości dolnej krawędzi dachu nie mogą przekraczać 15%,
 - d) budowa nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi,
 - e) budowę sieci i przyłączy infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej;
- 2) usługi mogą być realizowane jako obiekt:
- a) samodzielnie wolnostojący na działce,
 - b) wolnostojący z budynkiem mieszkalnym na działce,
 - c) przybudowany do budynku mieszkalnego,
 - d) wbudowany, prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 3) budynki oznaczone na rysunku planu jako zabytkowe objęte są ochroną i podlegają rygorom określonym w rozdz. 11 § 82-83;
- 4) wydzielanie nowej działki budowlanej jak określono w § 84,
- kąt położenia granic wydzielonej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego 86-94°; dopuszcza się inny zbliżony kąt kiedy istniejące granice dzielonej działki nie pozwalają na wydzielenie działki o wskazanym kącie i wymaganej minimalnej szerokości frontowej;
- 5) linia zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych lokalizowanych w ciągu ulicy, drogi 1KDZ nieprzekraczalna jak określono na rysunku planu,
 - b) dla budynków towarzyszących (budynki gospodarcze, garaże, wiaty) nieprzekraczalna, określona elewacją frontową budynku mieszkalnego lub usługowego,
 - c) od pozostałych granic należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych; dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garaży i wiat w odległości od 1,5 do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki;
- 6) wskaźniki zagospodarowania działki:
- a) powierzchnia zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej istniejącej minimalnej nie normuje się; max 45%,
 - b) dla zabudowy usługowej realizowanej samodzielnie na działce: min. 5%; max 65%,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 55%; dla zabudowy mieszkaniowej z usługami min. 35%; dla usługowej realizowanej samodzielnie na działce min. 15%,
 - d) intensywność zabudowy: min. 0,05; max 0,6,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy 10 m;
- 7) wymagana liczba miejsc parkingowych:
- a) dla samochodów osobowych w granicach działki nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
 - b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się:
 - obowiązek zapewnienia w granicach działki miejsc postojowych dla pojazdów klientów według ustaleń § 64 ale w ilości nie mniej niż 2,

- miejsca parkingowe należy realizować w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym odpowiednio na ten cel, wskazuje się parkowanie wyłącznie samochodów osobowych, a na działkach z usługami małych samochodów dostawczych 1 pojazdu ciężarowego o dopuszczalnej masie całkowitej do 5 t;

8) lokalizacja na wyznaczonych terenach budynku mieszkalnego z podpiwniczeniem wymaga uprzedniego wykonania badania geotechnicznego określającego poziom wód gruntowych oraz jego wahanie na działce.

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

1) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy:

- a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,5 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu;
- b) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego dach stromy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 36-45°; zorientowany kalenicą jak na wybranym budynku istniejącym na działce sąsiedniej po lewej lub prawej stronie, z preferencją układu szczytowego,
- c) na działkach budowlanych o nieregularnym kształcie budynki należy sytuować równolegle do jednego z budynków sąsiednich,
- d) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej,
- e) dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami połaciowymi lub lukarnami dachowymi,
- f) szerokość elewacji frontowej budynków winna uwzględniać przepisy techniczno-budowlane jak dla budynków mieszkalnych;

2) budynek usługowy:

- a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna o wysokości nie przekraczającej 10 m do kalenicy dachu,
- b) geometria dachów:
 - dach: stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia do 40°; dopuszcza się także dachy płaskie i łukowe,
- c) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej,
- d) szerokość elewacji frontowej budynków winna uwzględniać przepisy techniczno-budowlane;

3) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe, wiaty):

- a) wysokość: do 4 m, a w przypadku dachów wysokich do 6 m,
- b) forma architektoniczna budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
- c) usytuowanie na działce: jako wolnostojący, wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego; w przypadku dobudowy wystrój zewnętrzny i materiał pokrycia dachu jak w budynku mieszkalnym,
- d) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej; w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
- e) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku: dopuszczalny płaski, albo jednospadowy o nachyleniu połaci pod kątem do 20°,
- f) orientacja kalenicy budynków równoległa bądź prostopadła do najwyższej lub najdłuższej kalenicy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce;

4) kolor elewacji i dachów:

- a) dla budynków mieszkalnych elewacje ścian zewnętrznych budynków tynkowane w odcieniach bieli i kolorów pastelowych z wykluczeniem koloru różowego; dopuszcza się elewacje lub ich fragmentów z drewna, klinkieru, gresu, kamienia i jego imitacji; wyklucza się pokrycie ścian zewnętrznych budynków materiałami z tworzyw sztucznych (winył, PVC),

- b) dla budynków towarzyszących jak budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce,
 - c) dla budynków usługowych: dowolny,
 - d) dachy budynków mieszkalnych i towarzyszących odcienie koloru czerwonego; budynków usługowych dowolny;
- 5) dojazd na działki zjazdami indywidualnymi z drogi KDL, KDD.

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

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **29M; 30M; 31M**; ustala się przeznaczenie:

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

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się następujące kierunki zmian i uzupełnień zabudowy:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością dokonywania remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zachowaniu przepisów techniczno-budowlanych,
 - b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej w całości lub części na zabudowę usługową, a zabudowę gospodarczą na mieszkaniową lub usługową,
 - c) forma architektoniczna nowych budynków i budynków przebudowywanych i rozbudowywanych nie może istotnie odbiegać od formy budynków na działkach sąsiednich a w szczególności należy zachować taki sam rodzaj dachu i kierunek głównej kalenicy, a różnice szerokości elewacji frontowej i wysokości dolnej krawędzi dachu nie mogą przekraczać 10%,
 - d) budowa nowych budynków mieszkalnych, usługowych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy oraz na nowych wydzielonych działkach,
 - e) budowę sieci i przyłączy infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej;
- 2) na działkach niezabudowanych i nowo wtórnie wydzielonych dopuszczalna zabudowa:
 - a) mieszkaniowa jednorodzinna: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa,
 - b) mieszkaniowa z usługami,
 - c) usług publicznych i usług nieuciążliwych;
- 3) usługi mogą być realizowane jako obiekt:
 - a) samodzielny, wolnostojący na działce,
 - b) wolnostojący z budynkiem mieszkalnym na działce,
 - c) przybudowany do budynku mieszkalnego,
 - d) wbudowany, prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 4) linia zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych lokalizowanych w ciągu ulicy, drogi 1KDZ nieprzekraczalna jak określono na rysunku planu,
 - b) dla budynków towarzyszących (budynki gospodarcze, garaże, wiaty) nieprzekraczalna, określona elewacją frontową budynku mieszkalnego lub usługowego,
 - c) od pozostałych granic należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych dla budynków mieszkalnych,

- d) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży w odległości od 1,5 do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki;
- 5) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
- a) powierzchnia zabudowy: minimalny dla działki istniejącej zabudowanej nie normuje się; maksymalny do 55%; dla nowych działek: min. 5%, max 55%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna działek zabudowanych min. 15%, nowych min. 45%,
 - c) intensywność zabudowy: min. 0,05; max 0,6,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 10 m;
- 6) podział na działki budowlane:
- a) wydzielanie działki budowlanej jak określono w § 84,
 - b) kąt położenia granic wydzielonej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego 88-92°; dopuszcza się inny zbliżony kąt kiedy istniejące granice dzielonej działki pozwalają na wydzielenie działki o wskazanym kącie i wymaganej minimalnej szerokości frontowej;
- 7) wymagana liczba miejsc parkingowych:
- a) dla samochodów osobowych w granicach działki nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
 - b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się:
 - obowiązek zapewnienia w granicach działki miejsc postojowych dla pojazdów klientów według ustaleń § 64 ale w ilości nie mniej niż 4,
 - miejsca parkingowe należy realizować w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym odpowiednio na ten cel, wskazuje się parkowanie samochodów osobowych, a na działkach z usługami małych samochodów dostawczych lub nie więcej niż 2 pojazdy ciężarowe o dopuszczalnej masie całkowitej do 5 t;
- 8) lokalizacja na wyznaczonych terenach budynku mieszkalnego z podpiwniczeniem wymaga uprzedniego wykonania badania geotechnicznego określającego poziom wód gruntowych oraz jego wahan na działce.

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

- 1) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy:
- a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe oraz od 3,5 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,
 - b) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego dach stromy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 36-45°; zorientowany kalenicą jak na wybranym budynku istniejącym na działce sąsiedniej po lewej lub prawej stronie, z preferencją układu szczytowego; w przypadku braku budynku na sąsiedniej działce stosować układ szczytowy,
 - c) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko-podobnej,
 - d) dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami połaciowymi lub lukarnami dachowymi,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie więcej niż 15 m, z dobudowanym budynkiem usługowym lub garażem w jego linii zabudowy nie więcej niż 22 m;
- 2) budynek usługowy:
- a) wysokość elewacji frontowych nowych i nadbudowywanych budynków jedna kondygnacja nadziemna o wysokości nie przekraczającej wysokości budynku mieszkalnego; dopuszczalne wykorzystanie poddasza dla celów mieszkalnych, administracyjnych lub biurowych,
 - b) szerokość elewacji frontowej budynków: nie normuje się, powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce określone w przepisach techniczno-budowlanych,
 - c) geometria dachów jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia do 40°; dopuszcza się także dachy płaskie i łukowe,
 - d) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej;

4) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe, wiaty):

- a) wysokość: do 4 m, a w przypadku dachów wysokich do 6 m,
- b) forma architektoniczna budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
- c) usytuowanie na działce: jako wolnostojące, wbudowane, przybudowane do budynku mieszkalnego; w przypadku przybudowy wystrój zewnętrzny i materiał pokrycia dachu jak w budynku mieszkalnym,
- d) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej; w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości i ukształtowania połaci dachowych,
- e) geometria dachów: dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku, jednospadowy o nachyleniu połaci pod kątem do 20° dopuszczalny płaski,
- f) orientacja kalenicy budynków równoległa bądź prostopadła do najwyższej lub najdłuższej kalenicy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce;

4) kolor elewacji i dachów:

- a) dla budynków mieszkalnych elewacje ścian zewnętrznych budynków tynkowane w odcieniach bieli i kolorów pastelowych; dopuszcza się elewacje lub ich fragmentów z drewna, klinkieru, gresu, kamienia i jego imitacji; wyklucza się pokrycie ścian zewnętrznych budynków materiałami z tworzyw sztucznych (winyl, PVC),
- b) dla budynków towarzyszących jak budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce,
- c) dla budynków usługowych: dowolny,
- d) kolor dachów: budynków mieszkalnych odcienie koloru czerwonego; dopuszczalny inny jaki istnieje na działce sąsiedniej; budynków usługowych dowolny;

5) dojazd na działki zjazdami indywidualnymi z dróg: KDL, KDD.

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

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **32M; 33M; 34M; 35M; 36M; 37M; 38M:** ustala się przeznaczenie:

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

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się następujące kierunki uzupełnień i realizacji nowej zabudowy:

- a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością dokonywania remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zachowaniu przepisów techniczno-budowlanych,
- b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej w całości lub części na zabudowę usługową, a zabudowę gospodarczą na mieszkaniową lub usługową,
- c) forma architektoniczna nowych budynków, budynków przebudowywanych i rozbudowywanych nie może istotnie odbiegać od formy budynków na działkach sąsiednich, a w szczególności należy zachować taki sam rodzaj dachu i kierunek głównej kalenicy, a różnice szerokości elewacji frontowej i wysokości dolnej krawędzi dachu nie mogą przekraczać 15%,
- d) budowa nowych budynków mieszkalnych, usługowych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy oraz na nowych wtórnie wydzielonych działkach;

2) usługi mogą być realizowane jako obiekt:

- a) samodzielny wolnostojący na działce,

- b) przybudowany do budynku mieszkalnego,
 - c) wbudowany, prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 3) linia zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych i usługowych lokalizowanych w ciągu ulicy drogi 1KDZ i od ulicy drogi 8KDD nieprzekraczalna jak określono na rysunku planu,
 - b) dla budynków towarzyszących (budynki gospodarcze, garaże, wiaty) nieprzekraczalna, określona elewacją frontową budynku mieszkalnego lub usługowego,
 - c) od pozostałych granic należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych,
 - d) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży w odległości od 1,5 do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki:
- a) powierzchnia zabudowy: minimalnej dla działki istniejącej zabudowanej nie normuje się; max 65%; dla nowych działek min. 5%, max 65%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna dla działki istniejącej min. 15%; dla nowych działek min. 35%,
 - c) intensywność zabudowy: min. 0,05; max 0,6,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 10 m;
- 5) wymagana liczba miejsc parkingowych:
- a) dla samochodów osobowych w granicach działki nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
 - b) w przypadku lokalizowania usług ustala się:
 - obowiązek zapewnienia w granicach działki miejsc postojowych dla pojazdów klientów według ustaleń § 64 ale w ilości nie mniej niż 4,
 - miejsca parkingowe należy realizować w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym odpowiednio na ten cel, wskazuje się parkowanie wyłącznie samochodów osobowych, a na działkach z usługami małych samochodów dostawczych lub nie więcej niż 2 pojazdów ciężarowych o dopuszczalnej masie całkowitej 5 t;
- 6) lokalizacja na wyznaczonych terenach budynku mieszkalnego z podpiwniczeniem wymaga uprzedniego wykonania badania geotechnicznego określającego poziom wód gruntowych oraz jego wahan na działce.

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

- 1) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy:
- a) wysokość – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe oraz od 3,5 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,
 - b) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 36-45°,
 - c) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej,
 - d) dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami połaciowymi lub lukarnami dachowymi,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynków winna uwzględniać przepisy techniczno-budowlane dla budynków mieszkalnych;
- 2) budynek usługowy:
- a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna o wysokości nieprzekraczającej 10 m do kalenicy dachu,
 - b) geometria dachów:

- dach: stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia do 40°; dopuszcza się także dachy płaskie i łukowe,

c) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej,

d) szerokość elewacji frontowej budynków zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi;

3) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe, wiaty):

a) wysokość do 4 m, a w przypadku dachów wysokich do 5 m,

b) forma architektoniczna budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,

c) usytuowanie na działce: jako wolnostojący, wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego; w przypadku dobudowy wystrój zewnętrzny i materiał pokrycia dachu jak w budynku mieszkalnym,

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

e) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku: jednospadowy o nachyleniu połaci pod kątem do 20°; dopuszczalny płaski,

f) orientacja kalenicy budynków równoległa bądź prostopadła do najwyższej lub najdłuższej kalenicy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce;

4) kolor elewacji i dachów:

a) dla budynków mieszkalnych elewacje ścian zewnętrznych budynków tynkowane w odcieniach bieli i kolorów pastelowych; dopuszcza się elewacje lub ich fragmentów z drewna, klinkieru, gresu, kamienia i jego imitacji; wyklucza się pokrycie ścian zewnętrznych budynków materiałami z tworzyw sztucznych (winył, PVC),

b) dla budynków towarzyszących jak budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce,

c) dla budynków usługowych: dowolny,

d) dachy budynków mieszkalnych odcienie koloru czerwonego; dopuszczalny inny jaki istnieje na działce sąsiedniej; budynków usługowych dowolny;

5) dojazd na działki zjazdami indywidualnymi z dróg: KDL, KDD.

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

§ 20.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **39M; 40M; 41M; 42M; 43M; 44M; 45M; 46M; 47M; 48M; 49M; 50M; 51M; 52M; 53M; 54M; 55M; 56M; 57M**; ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa (rozproszona);

2) dopuszczalne - usługi nieuciążliwe;

3) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, zielen, mała architektura, altany ogrodowe, zadaszenia i wiaty rekreacji przydomowej.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się następujące kierunki uzupełnień i realizacji nowej zabudowy:

a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością dokonywania remontów, przebudowy i rozbudowy i nadbudowy przy zachowaniu przepisów techniczno-budowlanych,

b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej w całości lub części na zabudowę usługową, a zabudowę gospodarczą na mieszkaniową lub usługową z preferencją na usługi rekreacji i agroturystyczne,

c) wymiana lub budowa nowych budynków mieszkalnych, usługowych przy zachowaniu przepisów techniczno-budowlanych,

- d) usługi mogą być realizowane w formie: obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego, w formie wbudowanej prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 3) linia zabudowy nieprzekraczalna w odległości 6 m od granicy frontowej z drogą przy której działka jest położona;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki:
- a) powierzchnia zabudowy: dla zabudowy istniejącej min. nie normuje się, max 70%; dla zabudowy realizowanej na nowej działce min. 5%; max 65%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna min. 20%,
 - c) intensywność zabudowy: min. 0,03; max 0,6,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 8 m;
- 5) wymagana liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w granicach działki:
- a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
 - b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki miejsc postojowych dla pojazdów klientów według ustaleń § 64, ale w ilości nie mniej niż 2;
 - c) miejsca parkingowe należy realizować w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym odpowiednio na ten cel jako parking otwarty, garaż wolnostojący lub przybudowany;
- 6) lokalizacja budynku mieszkalnego na działce oznaczonej w ewidencji gruntów jako łąki i pastwiska wymaga wykonania badań geotechnicznych określających poziom wód gruntowych oraz jego wahan na działce.

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

- 1) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy:
- a) wysokość – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,5 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 8 m do kalenicy dachu,
 - b) geometria dachów:
 - budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego dach stromy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 36-45°,
 - c) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej,
 - d) dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami połaciowymi lub lukarnami dachowymi,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynków winna uwzględniać przepisy techniczno-budowlane;
- 2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe, wiaty):
- a) wysokość nie większa niż wysokość budynku mieszkalnego do kalenicy,
 - b) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
 - c) usytuowanie na działce: jako wolnostojący, wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego; w przypadku dobudowy wystrój zewnętrzny i materiał pokrycia dachu jak w budynku mieszkalnym,
 - d) dopuszcza się usytuowanie budynków przy granicy działki,
 - e) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego, jednospadowy o nachyleniu połaci pod kątem do 20°; dopuszczalny płaski,
 - f) orientacja kalenicy budynków równoległa bądź prostopadła do najwyższej lub najdłuższej kalenicy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na działce;
- 3) kolor elewacji i dachów:
- a) dla budynków mieszkalnych elewacje ścian zewnętrznych budynków tynkowane w odcieniach bieli i kolorów pastelowych; dopuszcza się elewacje lub ich fragmentów z drewna, klinkieru, gresu, kamienia i jego imitacji; wyklucza się pokrycie ścian zewnętrznych budynków materiałami z tworzyw sztucznych (winył, PVC),

- b) dla budynków towarzyszących jak budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
- c) dachy odcienie koloru czerwonego;

4) dojazd na działki zjazdami indywidualnymi z dróg: KDD, Ktr.

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

§ 21.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1M,U**; **2M,U**; **3M,U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa i usługi;
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, zielen towarzysząca, mała architektura.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację i warunki zagospodarowania terenów następująco:

1) na wyznaczonych terenach można lokalizować:

- a) budynki mieszkalne z obiektami usługowymi małego handlu i gastronomii,
- b) budynki mieszkalne z obiektami usług rzemiosła usługowego i wytwórczego, usług technicznych i motoryzacyjnych lub małe obiekty usługowo - produkcyjne i magazynowe o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200 m²,
- c) budynki towarzyszące wolnostojące, pomieszczenia administracyjne, sanitarne i socjalne wbudowane związane z obsługą działalności wymienionej w pkt a) i b),
- d) place wewnętrzne, parkingi i zjazdy z dróg publicznych,
- e) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłej, gazowej, telekomunikacyjnej;

2) zabudowę o której mowa w pkt 1 a) i b) można lokalizować w połączeniu z zabudową mieszkaniową w formie:

- a) obiektu mieszkalno-usługowego,
- b) obiektu mieszkalnego i obiektu usługowego realizowanego jako odrębne budynki na działce lub połączone ze sobą łącznikiem,
- c) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów w zależności od realizowanej zabudowy należy zapewnić jak zapisano w § 64,
- d) miejsca parkingowe należy realizować w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym odpowiednio na ten cel, jako parking otwarty, garaż wolnostojący lub przybudowany.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ład przestrzennego dla terenów, o których mowa w pkt 1:

1) linie zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych od dróg publicznych należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy jak określono na rysunku planu,
- b) dla budynków pozostałych linia zabudowy nieprzekraczalna wyznaczona elewacją frontową budynków, o którym mowa w pkt a;

2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) powierzchni zabudowy: min. 5%; max 65%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30%,
- c) intensywność zabudowy: min. 0,03; max 0,6,
- d) maksymalna wysokość zabudowy 11 m;

3) podział na działki budowlane:

- a) wydzielenie działki budowlanej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 84,

- b) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego 86-95°; dopuszcza się inny zbliżony kąt kiedy istniejące granice dzielonej działki nie pozwalają na wydzielenie działki o wskazanym kącie i wymaganej minimalnej szerokości frontowej;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) budynku mieszkalno-usługowego do dwóch kondygnacji nadziemnej o wysokości nieprzekraczającej 11 m do kalenicy dachu,
- b) budynku mieszkalnego i usługowego realizowanego jako odrębne budynki (lub połączone łącznikiem) jedna kondygnacja nadziemna o wysokości nie przekraczającej 9 m do kalenicy dachu;
- 5) geometria dachów:
- a) budynek mieszkaniowo – usługowy: dach: stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia do 43°,
- b) dla budynków towarzyszących dopuszcza się także dachy płaskie i jednospadowe,
- c) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej,
- d) szerokość elewacji frontowej budynków nie normuje się; wymagane zachowanie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;
- 6) budynki towarzyszące, gospodarcze, gospodarczo-garażowe, garaże, wiaty dopuszcza się sytuować w odległości od 1,5 do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki;
- 7) wymagana liczba miejsc parkingowych:
- a) dla samochodów osobowych małych samochodów dostawczych i ciężarowych w granicach działki według ustaleń § 64,
- b) miejsca parkingowe należy realizować w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym odpowiednio na ten cel jako parking otwarty, garaż wolnostojący lub przybudowany;
- 8) kolor elewacji i dachów:
- a) dla budynków mieszkalno-usługowych, elewacje ścian zewnętrznych budynków w odcieniach bieli i kolorów pastelowych: wyklucza się pokrycie ścian zewnętrznych budynków materiałami z tworzyw sztucznych (winył, PVC),
- b) pozostałych budynków w odcieniach budynku podstawowego,
- c) dachy w odcieniach koloru czerwonego, dopuszczalny grafitowy;
- 9) dojazd na działki zjazdami indywidualnymi z dróg: KDL, KDD, Ktr;
- 10) lokalizacja budynku mieszkalnego z podpiwniczeniem wymaga uprzedniego wykonania badania geotechnicznego określającego poziom wód gruntowych oraz jego wahania na działce.
- 4. Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15%.
- § 22.1.** Dla wyznaczonego terenu oznaczonego symbolem: **1UP**, ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe - teren usług publicznych w zakresie oświaty i wychowania;
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące;
2. Dla terenu, o których mowa w pkt 1, ustala się:
- 1) istniejący budynek przedszkola jest obiektem zabytkowym wpisanym do gminnej ewidencji zabytków objęty ochroną ustaleniemi niniejszego planu zawartymi w rozdz. 11 § 82 i 83;
- 2) nakazuje się użytkowanie zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości zabytkowych, użytkowych i technicznych; zakazuje się zmiany sposobu użytkowania obiektu na funkcje użytkowe naruszające jego wartości i walory zabytkowe;
- 3) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zabytkowej na inne cele użyteczności publicznej lub mieszkaniowe: dokonywanie remontów, przebudowy wewnętrznej; remont zewnętrzny winien uwzględniać istniejący charakter zabudowy; należy stosować materiały tradycji architektonicznej (drewno, tynk),

zachować kształt, rozmiary, rozmieszczenie i podziały otworów okiennych i drzwiowych, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;

- 4) w przypadku konieczności rozbudowy budynku część istniejąca i nowo budowana powinny tworzyć jedną spójną kompozycję architektoniczną obiektu;
- 5) budowa nowego budynku na działce musi nawiązywać gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do istniejącego budynku zabytkowego;
- 6) maksymalna wysokość nowej zabudowy 9 m;
- 7) linia zabudowy – nieprzekraczalna jak określono na rysunku planu; usytuowanie nowych budynków nie może zasłonić zabytek;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksymalny – 55%;
- 9) intensywność zabudowy – do 0,5;
- 10) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 40%;
- 11) zagospodarowanie terenu winno uwzględniać: boisko przyszkolne, plac zabaw dla dzieci, zieleni towarzyszącą, miejsca postojowe dla rowerów;
- 12) dojazd na teren z drogi 5KDD.

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

§ 23.1. Dla wyznaczonego terenu oznaczonego symbolem: **2UP**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - teren usług publicznych – terenowe urządzenia sportu i rekreacji.

2. Dla terenu, o których mowa w pkt 1, ustala się: lokalizowanie wyłącznie urządzeń sportu i rekreacji niestanowiących obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

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

§ 24.1. Dla wyznaczonego terenu oznaczonego symbolem: **1U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - teren zabudowy usługowej;
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące.

2. Dla terenu, o których mowa w pkt 1, ustala się:

- 1) budowę obiektów usługowych w zakresie handlu, małej i dużej gastronomii wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) budowę obiektów i pomieszczeń administracyjnych: higieniczno-sanitarnych i socjalnych, związanych z obsługą działalności wymienionej w pkt 1;
- 3) dopuszcza się budowę obiektu przeznaczonego na obsługę turystów i pielgrzymów także jako bazy noclegowej stałej lub czasowej;
- 4) realizację obiektów i urządzeń towarzyszących, wzbogacających funkcje podstawową jak zieleni, urządzenia sportu i rekreacji, wiaty rekreacyjne;
- 5) część terenu jak określono na rysunku planu położona jest w strefie kontrolowanej gazociągu wysokoprężnego DN500PN6,3MPa relacji Kluczbork – Przywory dla której obowiązują:
 - szerokość strefy kontrolowanej od osi gazociągu 75 m;
 - w strefie kontrolowanej nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów, magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania; nie należy sadzić drzew w odległości mniejszej niż 3 m licząc od osi gazociągu do pni drzew,
 - prowadzenie wszelkich prac w strefie kontrolowanej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 4 czerwca 2013 r., poz. 640);
- 6) linia zabudowy – nieprzekraczalna jak określono na rysunku planu;

- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: min. 5%, max 70%;
- 8) intensywność zabudowy: min. 0,04; max 0,6;
- 9) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków przeznaczenia podstawowego: jedna lub dwukondygnacyjna, ale nie więcej niż 11 m,
 - b) budynków towarzyszących (gospodarczych, garaży, wiat) 6 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych 9 m;
- 11) geometria dachów budynków: jedno lub dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem do 40°; dopuszcza się także dachy wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem do 36 - 43°;
- 12) w zagospodarowaniu terenu oprócz obiektów i urządzeń służącym funkcji podstawowej należy przewidzieć:
 - a) place manewrowe i drogi pożarowe do obiektów według wymagań przepisów techniczno-budowlanych i ochrony przeciwpożarowej,
 - b) miejsca postojowe:
 - dla samochodów osobowych w liczbie jak określono w § 64,
 - dla innych osobowych – min. 2 miejsca,
 - wyklucza się parkowanie transportowych pojazdów ciężarowych,
 - c) niezbędną infrastrukturę techniczną, w tym miejsca na czasowe składowanie odpadów komunalnych (część gospodarcza z kontenerami) w celu ograniczenia zanieczyszczenia odpadami pobliskiego kompleksu leśnego;
- 13) dojazd na teren zjazdami indywidualnymi z drogi publicznej klasy lokalnej KDL.

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

§ 25.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji (urządzone boisko sportowe);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające:
 - a) budynki usługowe uzupełniające zabudowę sportowo-rekreacyjną w tym widownia, siłownia zewnętrzna, szatnia, sanitariaty, bramki,
 - b) miejsca parkingowe, garaże dla samochodów osobowych i sprzętu sportowo-rekreacyjnego oraz obsługi terenu,
 - c) dopuszczalne obiekty tymczasowe związane z organizacją imprez sportowo-rekreacyjnych,
 - d) dojazdy, place, zieleń towarzysząca,
 - e) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) obiekty jednokondygnacyjne z dachem płaskim lub jednospadowym;
- 2) powierzchnia zabudowana: max 10%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków przeznaczenia podstawowego 12 m,
 - b) budowli 15 m,
 - c) budynki towarzyszące 7 m,
 - d) pozostałych obiektów budowlanych 9 m;
- 5) dojazd na teren zjazdem z drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ (poza obszarem planu).

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

§ 26.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2US; 3US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji (boisko sportowe, strzelnica sportowa);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające:
 - a) budynki i urządzenia towarzyszące, uzupełniające zabudowę sportowo-rekreacyjną (szatnia, sanitariaty, pomieszczenia administracyjne),
 - b) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych i sprzętu sportowo-rekreacyjnego.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obiekty jednokondygnacyjne z dachem płaskim lub jednospadowym;
- 2) powierzchnia zabudowana: do 10%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: min. 80%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków przeznaczenia podstawowego jednokondygnacyjne 10 m,
 - b) budowli 15 m,
 - c) budynków towarzyszących i pozostałych obiektów budowlanych 9 m;
- 5) miejsca parkingowe należy realizować w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym odpowiednio na ten cel, przy czym wskazuje się urządzenie parkingu wyłącznie dla samochodów osobowych.

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

§ 27.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług turystyki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające:
 - a) budynki uzupełniające zabudowę turystyczną jak: budynki gospodarcze, administracyjne, stajnia dla koni, szatnia, sanitariaty,
 - b) miejsca parkingowe, garaże dla samochodów osobowych i sprzętu turystycznego oraz obsługi terenu,
 - c) dojazdy, place, zieleń towarzysząca,
 - d) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
 - e) część terenu jak określono na rysunku planu położona jest w strefie kontrolowanej gazociągu wysokoprężnego DN500PN6,3MPa relacji Kluczbork – Przywory dla której obowiązują:
 - szerokość strefy kontrolowanej od osi gazociągu 35 m:
 - w strefie kontrolowanej nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania; nie należy sadzić drzew w odległości mniejszej niż 3 m licząc od osi gazociągu do pni drzew;
 - prowadzenie wszelkich prac w strefie kontrolowanej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 4 czerwca 2013 r., poz. 640).

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obiekty jednokondygnacyjne z dachem płaskim lub jednospadowym;
- 2) powierzchnia zabudowana: do 20%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: min. 70%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków przeznaczenia podstawowego 10 m,
 - b) budynków towarzyszących 8 m,
 - c) obiekty małej architektury 6 m.

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

§ 28.1. Dla wyznaczonych terenów oznaczonych symbolem: **1U,P,S; 2U,P,S; 3U,P,S; 4U,P,S; 5U,P,S** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej: obiektów usługowych, produkcji, składów, magazynów;
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące.

2. Dla terenów, o których mowa w pkt 1, ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem warunków planu w zakresie ochrony środowiska określone w rozdz. 10 § 74-81 następująco:

- 1) na wyznaczonych terenach dopuszcza się lokalizacje:
 - a) obiektów usługowych, produkcyjnych, w tym także obiektów rzemiosła o charakterze wytwórczym, składów, magazynów, bazy transportowe, budowlane, logistyczne, zakłady usług technicznych i motoryzacyjnych, zakłady komunalne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi; z wykluczeniem działalności i zabudowy której przedmiotem jest składowanie odpadów oraz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
 - b) budynków pomocniczych, obiektów i pomieszczeń administracyjnych, sanitarnych i socjalnych związanych z obsługą działalności wymienionej w pkt 1, 2 i 3; mieszkania towarzyszącego dla prowadzącego działalność wyłącznie w formie wbudowanej lub poprzez adaptację istniejących budynków bez możliwości wydzielenia ich jako zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę (nadbudowę) wymianę i zmianę funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne dopuszczone funkcje produkcyjne, składowe, magazynowe i usługowe oraz rzemiosła wytwórczego,
 - d) budowę parkingów, garaży i zjazdów z dróg publicznych,
 - e) realizację zieleni, w tym zieleni o funkcjach izolacyjnych od zabudowy mieszkaniowej,
 - f) budowę sieci i przyłączy infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłej, gazowej, telekomunikacyjnej;
- 2) na terenie 3U,P,S istnieje obiekt zabytkowy dla którego obowiązują rygory określone w rozdz. 11 § 82;
- 3) obiekty usługowe, produkcyjne, składy, magazyny, rzemiosło wytwórcze wymienione w pkt 1a można lokalizować w całości jako samodzielne jedno z nich lub w połączeniu proporcjonalnie do potrzeb wybrane obiekty.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ład przestrzennego dla terenów, o których mowa w pkt 1:

- 1) od drogi publicznej 1KDZ należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy jak określono na rysunku planu (w odległości 10 m od granicy frontowej działki) od innych dróg nieprzekraczalna w odległości 6 m;
- 2) intensywność zabudowy: min. 0,2 max 0,8;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 10%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i administracyjnych 11 m, dopuszcza się wyższą wysokość dla budynku produkcyjnego, jeśli wymagają tego względy technologiczne,
 - b) budowli jak konstrukcje masztowe, dźwigowe, kominy, obiekty łączności, napowietrznych linii elektroenergetycznych nie wyższa niż 30 m,
 - c) budynków towarzyszących 8 m;
- 5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem do 40°, także jednospadowe i płaskie o nachyleniu do 14°, łukowe i półkoliste;
- 6) w zagospodarowaniu terenu, oprócz obiektów i urządzeń służącym funkcjom podstawowym należy przewidzieć:
 - a) place i drogi pożarowe do obiektów według wymagań przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej, place manewrowe jeśli są wymagane,

- b) parkingi z miejscami postojowymi w liczbie jak określono w § 64,
- c) miejsca parkingowe należy realizować w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym odpowiednio na ten cel jako parking otwarty lub garaże także dla samochodów transportowych;
- 7) w celu zabezpieczenia wód podziemnych przed zanieczyszczeniami, place składowe, place manewrowe, powierzchnie parkingów postojowych na samochody i inne które mogą być narażone na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi należy wyposażyć w separatory paliw i olejów przed włączeniem ich do wewnętrznej sieci kanalizacyjnej a następnie do planowanego zbiorczego systemu kanalizacji komunalnej.

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

§ 29.1. Dla wyznaczonego terenu oznaczonego symbolem: **1KP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren obsługi komunikacji;
- 2) dopuszczalne - obiekty usługowe, składy, magazyny, obiekty i urządzenia ochrony środowiska;
- 3) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleni;

2. Dla terenu, o którym mowa w pkt 1 i 2, ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem warunków planu w zakresie ochrony środowiska określone w rozdz. 10 § 74-81 następująco:

- 1) na wyznaczonym terenie dopuszcza się lokalizacje:
 - a) baz transportowych i budowlanych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z wykluczeniem składowania odpadów,
 - b) obiektów usługowych, składów, magazynów, garaży wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
 - c) budynków pomocniczych, obiektów i pomieszczeń administracyjnych, sanitarnych i socjalnych związanych z obsługą działalności, mieszkania towarzyszącego dla prowadzącego działalność wyłącznie w formie wbudowanej bez możliwości wydzielienia jako zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - d) placów wewnętrznych i dróg pożarowych do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych oraz parkingów i zjazdów z dróg publicznych,
 - e) realizacji zieleni, w tym zieleni o funkcjach izolacyjnych od zabudowy mieszkaniowej,
 - f) sieci i przyłączy infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłej, gazowej, telekomunikacyjnej.

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

- 1) od drogi IKDW należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy jak określono na rysunku planu;
 - 2) intensywność zabudowy: max 0,7;
 - 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 10%;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: garażowych, usługowych, magazynowych i administracyjnych do 8 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 6 m;
 - 5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem do 40°, także płaskie lub jednospadowe;
 - 6) w zagospodarowaniu terenu, oprócz obiektów i urządzeń służącym funkcji podstawowej należy przewidzieć:
 - a) place manewrowe, drogi wewnętrzne, w tym drogi pożarowe według wymagań przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
 - b) oprócz miejsc postojowych na samochody ciężarowe i autobusy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów pracowników i klientów w liczbie jak określono w § 64;
 - 7) w celu zabezpieczenia wód podziemnych przed zanieczyszczeniami, place składowe, place manewrowe, powierzchnie placów postojowych na samochody i inne które mogą być narażone na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi należy wyposażyć w separatory paliw i olejów przed włączeniem ich do wewnętrznej sieci kanalizacyjnej a następnie do planowanego zbiorczego systemu kanalizacji komunalnej.
- 4. Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

§ 30.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1RM; 2RM; 3RM; 4RM; 5RM; 6RM; 7RM; 8RM** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych i hodowlanych;
- 2) dopuszczalne – usługi w tym agroturystyka, przetwórstwo warzyw i owoców;
- 3) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, zielen, mała architektura, altany ogrodowe, zadaszenia i wiaty gospodarcze i rekreacyjne.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością dokonywania remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, a także wymianę istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących przy zachowaniu przepisów techniczno-budowlanych,
 - b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej w całości lub części na zabudowę usługową a zabudowę gospodarczą na mieszkaniową lub usługową w tym z preferencją na usługi agroturystyczne lub przetwórstwo warzyw i owoców w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego,
 - c) budowa nowych budynków służących produkcji rolnej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 2) na terenach zabudowy zagrodowej RM obowiązuje:
 - a) zakaz chowu i hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 39 DJP,
 - b) zakaz chowu i hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych.

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

- 1) linia zabudowy od dróg nieprzekraczalna jak określono na rysunku planu; od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;
- 2) dla budynków: gospodarczych, gospodarczo-garażowych, garażowych, wiat gospodarczych i innych obiektów niezbędnych do prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się linie zabudowy nieprzekraczalną wyznaczoną tylną elewacją budynku mieszkalnego: dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy lub bezpośrednio na granicy z działką sąsiednią;
- 3) odległości budynków i budowli rolniczych, ich usytuowanie na działce winno uwzględniać rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 81); wskazane sytuowanie budynków inwentarskich, płyt gnojowych i zbiorników na gnojowice na zapleczu istniejącej zabudowy zlokalizowanej od strony frontowej, ulicy;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - a) maksymalny: 80%,
 - b) minimalny: 5%;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe; wysokość do kalenicy 9 m,
 - b) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych: jedna kondygnacja nadziemna: do kalenicy 8 m,
 - c) stodoły, wiaty gospodarcze: jedna kondygnacja nadziemna: do kalenicy nie więcej niż 10 m; innych budowli rolniczych nie większa niż 20 m chyba, że względy techniczne wymagają zastosowania wyższej wysokości,
 - d) budynków inwentarskich – jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem drugiej kondygnacji na przechowywanie słomy i paszy dla zwierząt: do kalenicy 9 m,
 - e) pozostałych obiektów budowlanych 9 m,
 - f) silosów zbożowych – zgodnie z wymogami dla tych budowli rolniczych;

- 7) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce określone w przepisach techniczno-budowlanych dla budynków mieszkalnych, nie może jednak przekraczać 18 m; szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych, inwentarskich, stodół, wiat, nie normuje się;
- 8) geometria dachów:
- a) mieszkalnych: stromy, dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 36-43°, z kalenicą zorientowaną jak w jednym z najbliższych budynków mieszkalnych położonych przy tej samej ulicy po lewej lub prawej stronie; na terenie 8RM kalenicę dachów budynków mieszkalnych należy sytuować szczytowo do frontu działki; dopuszczalne doświetlenia poddasza oknami połaciowymi lub lukarnami dachowymi,
 - b) dla budynków pozostałych jedno lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 30° o kalenicy równoległej lub prostopadłej do dłuższych granic działki, dopuszczalne płaskie;
- 9) kolor elewacji i pokrycie dachów:
- a) dla budynków mieszkalnych elewacje ścian zewnętrznych budynków tynkowane w odcieniach bieli i kolorów pastelowych z wykluczeniem koloru różowego i niebieskiego; dopuszcza się elewacje lub ich fragmentów z drewna, klinkieru, gresu, kamienia i jego imitacji; wyklucza się pokrycie ścian zewnętrznych budynków materiałami z tworzyw sztucznych (winyl, PVC); dachy w odcieniach koloru czerwonego,
 - b) pozostałych budynków w odcieniach bieli lub budynku mieszkalnego; dachy w odcieniu koloru czerwonego, dopuszczalny grafitowy;
- 10) miejsca parkingowe: nie mniej niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych; w przypadku usług agroturystycznych i innych nie mniej niż 4 stanowiska realizowane w miejscu wydzielonym jako parking otwarty, garaż wolnostojący lub przybudowany.

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

§ 31.1. Ustala się przebieg przez obszar planu istniejących linii energetycznych napowietrznych oznaczonych symbolem: EE15kV ze stacjami transformatorowymi istniejącymi w granicach planu i oznaczonych symbolami: **1E i 2E**.

2. Dla wyznaczonych terenów ustala się:

- a) adaptację istniejących obiektów i urządzeń z możliwością dokonywania remontów, wymiany i przebudowy stacji oraz przebudowę sieci napowietrznej na kablową,
- b) dla prowadzenia sieci napowietrznych i kablowych oraz przy przebudowie i remoncie stacji transformatorowych nie wymaga się przestrzegania wyznaczonych w planie linii zabudowy.

3. Parametry obiektów wg wymagań technicznych.

4. Inne ustalenia, w tym stawka procentowa nie wymagają ustalenia.

§ 32.1. Ustala się przebieg przez obszar objęty planem istniejącego gazociągu wysokoprężnego gazociągu DN500PN6,3MPa relacji Kluczbork – Przywory oznaczonego symbolem: **G500**.

2. Dla wyznaczonego terenu trasy przebiegu gazociągu ustala się:

- 1) adaptację istniejącego obiektu i urządzeń towarzyszących z możliwością dokonywania remontów, wymiany i przebudowy;
- 2) dla gazociągu obowiązuje zachowanie szerokości stref kontrolowanych jak dla gazociągów wybudowanych w 1996 r.:
 - a) na rysunku planu określono szerokość strefy kontrolowanej od osi gazociągu:
 - 35 m dla terenu 13M,
 - 75 m, dla terenu 1U,
 - 35 m dla terenu 1UT,

- b) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów, magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania,
- c) w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości nie mniejszej niż 3 m licząc od osi gazociągu do pni drzew,
- d) wzdłuż gazociągu prowadzenie wszelkich prac w strefach kontrolowanych może być prowadzone wyłącznie zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 4 czerwca 2013 r., poz. 640).

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

§ 33.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1RL; 2RL; 3RL; 4RL; 5RL; 6RL; 7RL; 8RL; 9RL; 10RL; 11RL** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny lasów;
 - 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia obsługi gospodarki leśnej i urządzenia dla funkcji wypoczynkowej lasów.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) użytkowanie zgodne z zasadami hodowli i urządzania lasu i jego struktury;
 - 2) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej i funkcji wypoczynkowej lasów, wyznaczenie tras turystycznych, rowerowych, miejsc do biwakowania, sanitariatów;
 - 3) dopuszcza się przeprowadzenie przewodów podziemnych i nadziemnych infrastruktury technicznej – wodociągowych, kanalizacyjnych, telekomunikacyjnych, gazowych, elektroenergetycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami, jeśli nie spowoduje to konieczności trwałego przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
 - 4) parametry obiektów budowlanych – jednokondygnacyjne do 7 m, dachy jedno lub dwuspadowe.

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

§ 34.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R,RZ - 59R,RZ** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny użytków rolnych: grunty orne, łąki i pastwiska, sady i ogrody;
 - 2) dopuszczalne – zabudowa zagrodowa, obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, wymagane jest:
- 1) zachowanie podstawowej funkcji terenów – polowych upraw rolniczych, użytków zielonych (łąk i pastwisk), sadów i ogrodnich upraw gruntowych;
 - 2) utrzymanie w odpowiednim stanie rowów melioracyjnych, dróg transportu rolnego i gospodarczych;
 - 3) utrzymanie w odpowiednim stanie istniejących zadrzewień przydrożnych i skupisk zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
 - 4) sytuowanie obiektów budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie gazociągu DN500PN6,3MPa relacji Kluczbork – Przywory wymaga zachowania strefy kontrolowanej zgodnie z przepisem odrębnym i sposobem zagospodarowania określonym w § 32.

3. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) sytuowanie przeznaczenia dopuszczalnego niezależnie od przeznaczenia podstawowego, wyłącznie w przypadku budowy/rozbudowy zabudowy zagrodowej przy spełnieniu przez inwestora wymogów przepisów odrębnych w zakresie ustawy o ochronie gruntów rolnych i ustroju rolnego; zakazuje się wydzielenia działki budowlanej wyłącznie dla budynku mieszkalnego;
- 2) budowę budynków i budowli służących obsłudze gospodarstw rolniczych (budynki gospodarcze, stodoły, wiaty i zadaszenia do przechowywania sprzętu i maszyn rolniczych oraz płodów rolnych, pasz i nawozów, silosy zbożowe) płyty obornikowe i zbiorniki gnojowe;

- 3) budowę budynków i budowli rolniczych służących produkcji zwierzęcej o obsadzie do 60 DJP w odległości planowanej zabudowy nie mniejszej niż 120 m od granic istniejących i planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej (oznaczonej w planie jako M i M,U), chyba że z przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska wynika konieczność zachowania większej odległości;
- 4) prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi budowlami i urządzeniami;
- 5) realizację rolniczych dróg transportu rolnego;
- 6) zalesianie gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako RV, RVI i N, jeżeli powierzchnia pojedynczego obszaru zalesienia nie przekracza 1ha i przylega on bezpośrednio do lasu;

4. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, zakazuje się:

- 1) podziału nieruchomości rolnych na działki budowlane na cele zabudowy mieszkaniowej z wyłączeniem na potrzeby gospodarki leśnej, infrastruktury technicznej i dróg; podział na cele zabudowy mieszkaniowej może być dokonany jedynie trybem zmiany planu określonym w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

§ 35.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Wp; 2Wp; 3Wp** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny wód płynących;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się regulację linii brzegowej, budowę kładek, mostków, przystani nadwodnych, miejsc wypoczynku dla celów rekreacyjnych;
- 3) należy zapewnić dostęp do rzeki i cieków naturalnych; wyklucza się trwałe ogrodzenia nieruchomości przylegających do rzeki w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej.

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

§ 36.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Ws; 2Ws** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny wód stojących (stawy i zbiorniki wodne);
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń nadbrzeżna.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się regulację linii brzegowej, budowę kładek, mostków, przystani, miejsc wypoczynku dla celów rekreacyjnych.

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

§ 37.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **Wr** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny rowów melioracyjnych;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem rowów.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszczalne remonty, przebudowa i pogłębianie rowów do usprawnienia przepływów wód.

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

Rozdział 4

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów jednostki urbanistycznej B (rysunek planu nr 2)

§ 38.1. Obszar jednostki urbanistycznej B położony jest na obszarze kompleksu leśnego (enklawa osada leśna Kosowce) objętego ochroną jako Stobrawski Park krajobrazowy.

2. Na obszarze wszelka działalność winna uwzględniać ustalenia zawarte w rozdz. 10 § 74-81 niniejszej uchwały w zakresie ochrony środowiska na obszarze Parku oraz ustalenia szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczonych w planie.

§ 39.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **58M; 59M** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa;
 - 2) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe;
 - 3) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleń, mała architektura, altany ogrodowe, zadaszenia i wiaty dla rekreacji przydomowej.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się następujące kierunki zmian i uzupełnień zabudowy:
 - a) zabudowa stanowi dawną osadę drwali położoną na obszarze kompleksu leśnego (enklawa) objętego ochroną jako Stobrawski Park Krajobrazowy,
 - b) istniejącą zabudowę mieszkaniową adaptuje się z możliwością dokonywania remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zachowaniu przepisów techniczno-budowlanych; budynki zlokalizowane przed linią zabudowy określoną planem mogą być remontowane i przebudowane wewnętrznie i rozbudowywane tylko od strony zaplecza budynku,
 - c) budowę nowych budynków mieszkalnych, usługowych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy;
 - 2) na działkach niezabudowanych dopuszczalna zabudowa:
 - a) mieszkaniowa jednorodzinna: wolnostojąca, bliźniacza,
 - b) usługi w zakresie małego handlu (artykułów pierwszej potrzeby) do 60 m² powierzchni sprzedaży;
 - 3) linia zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych obowiązująca jak określono na rysunku planu,
 - b) dla budynków pozostałych – linia obowiązująca jest jednocześnie linią nieprzekraczalną,
 - c) w przypadku rozbudowy budynku mieszkalnego należy zachować istniejącą linię zabudowy od frontu działki; od pozostałych granic należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;
 - 4) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży w odległości od 1,5 do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki; w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki; obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości i ukształtowania połaci dachowych;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchni zabudowy: min. 0,2%; max 25%,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70%,
 - c) intensywność zabudowy: min. 0,02; max 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 8 m;
 - 6) liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w granicach działki nie mniej niż 2 miejsca parkingowe w formie parkingu otwartego, garażu wolnostojącego lub wbudowanego.

3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ład przestrzennego:**1) budynek mieszkalny:**

- a) wysokość – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,8 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 8 m do kalenicy dachu,
- b) geometria dachów - budynku mieszkalnego dach stromy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 36 - 45°; zorientowany kalenicą równolegle do frontu działki,
- c) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej,
- d) dopuszczalne doświetlenie poddasza oknami połaciowymi lub lukarnami dachowymi,
- e) szerokość elewacji frontowej budynków od 10 do 12 m;

2) budynek usługowy:

- a) wysokość – jedna kondygnacja nadziemna o wysokości do 6 m w kalenicy,
- b) geometria dachów:
 - dach: stromy jedno lub dwuspadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia do 40°,
- c) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej,
- d) szerokość elewacji frontowej budynku usługowego do 8 m;

3) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe, wiaty):

- a) wysokość: do 6 m do kalenicy dachu,
- b) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy dachu budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
- c) usytuowanie na działce: jako wolnostojący, wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego; w przypadku dobudowy wystrój zewnętrzny i materiał pokrycia dachu jak w budynku mieszkalnym,
- d) usytuowanie jak określono w ust. 2 pkt 3b,
- e) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego,
- f) orientacja kalenicy budynków równoległa bądź prostopadła do najwyższej lub najdłuższej kalenicy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce;

4) kolor elewacji i dachów:

- a) dla budynków mieszkalnych elewacje ścian zewnętrznych budynków tynkowane w odcieniach bieli i kolorów pastelowych; dopuszcza się elewacje lub ich fragmentów z drewna, klinkieru, gresu, kamienia i jego imitacji; wyklucza się pokrycie ścian zewnętrznych budynków materiałami z tworzyw sztucznych (winył, PVC),
- b) dla budynków towarzyszących - jak dla budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce,
- c) dla budynków usługowych: dowolny,
- d) kolor dachów: odcienie koloru czerwonego.

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

§ 40.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2UT** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług turystyki;**2) przeznaczenie dopuszczalne:**

- a) budynki uzupełniające zabudowę turystyczną oraz towarzyszące jak budynki gospodarcze, stajnia dla koni, szatnia, sanitariaty,
- b) miejsca parkingowe, garaże dla samochodów osobowych i sprzętu turystycznego,
- d) dojazdy, place, zieleń towarzysząca,

e) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,

f) teren położony jest w enklawie leśnej – przysiółek Kosowce w obrębie Stobrawskiego Parku Krajobrazowego: prowadzona działalność powinna uwzględniać zasady i ustalenia dla obszaru parku określone w rozdz. 10 § 74-81 niniejszej uchwały.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) obiekty jednokondygnacyjne z dachem płaskim lub jednospadowym;

2) powierzchnia zabudowana – do 20%;

3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków przeznaczenia podstawowego 10 m,

b) budynków garażowych i sprzętu turystycznego 6 m,

c) obiekty małej architektury 6 m.

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

§ 41.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **60R,RZ; 61R,RZ; 62R,RZ; 63R,RZ; 64R,RZ** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody;

2) dopuszczalne i uzupełniające – sieć infrastruktury technicznej, zadrzewienia śródpolne.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) zachowanie podstawowej funkcji terenów – polowych upraw rolniczych, użytków zielonych (łąk i pastwisk), sadów i ogrodnich upraw gruntowych;

2) utrzymanie w odpowiednim stanie istniejących zadrzewień i i zakrzewień śródpolnych;

3) dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako RV, RVI i N;

4) nie dopuszcza się realizacji zabudowy kubaturowej;

5) zakazuje się podziału nieruchomości rolnych na działki budowlane na cele zabudowy mieszkaniowej z wyłączeniem na potrzeby infrastruktury technicznej i dróg transportu rolnego.

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

§ 42.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **12RL; 13RL** ustala się przeznaczenie: tereny lasów, zadrzewienia leśne, grunty leśne wchodzące w skład kompleksu leśnego objętego ochroną jako Stobrawski Park Krajobrazowy.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) użytkowanie zgodne z zasadami hodowli lasu i jego struktury; prowadzona działalność powinna uwzględniać zasady i ustalenia dla obszaru Parku określone w rozdz. 10 § 74 niniejszej uchwały.

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

§ 43.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KK** ustala się przeznaczenie zamknięty teren kolejowy relacji Murów – Jełowa.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) zachowanie istniejącej zabudowy, zagospodarowania i funkcji terenu wraz ze strefą ochronną w granicach terenu kolejowego wyznaczonego na rysunku planu;

2) dopuszczalny remont i modernizacja istniejących obiektów i urządzeń kolejowych; rozbudowa wyłącznie w granicach terenu kolejowego wyznaczonego w planie;

3) zakazuje się budowy nowych obiektów kubaturowych;

4) możliwość wyznaczenia stacji przystankowej i miejsc postojowych dla samochodów oraz rowerów;

5) parametry zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 1,
- b) minimalna /maksymalna intensywność zabudowy – 0/2, 0,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej - 5%,
- d) wysokość instalacji i urządzeń technicznych – odpowiednio do potrzeb użytkowych i technologicznych,
- e) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów w przypadku wyznaczenia przystanku stacji min. 10 miejsc parkingowych.

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

§ 44.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **9KDD** ustala się przeznaczenie - teren drogi publicznej klasy dojazdowej, dla której obowiązują ustalenia zawarte odpowiednio w rozdziale 6 ustaleń planu.

§ 45.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **Ktl** ustala się przeznaczenie teren drogi transportu leśnego, dla której obowiązują ustalenia zawarte odpowiednio w rozdziale 6 ustaleń planu.

§ 46.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **Wr** ustala się przeznaczenie tereny rowów melioracyjnych.

2. Dla terenu dopuszcza się pogłębienie rowów do potrzeb udrożnienia ich przepustowości.

§ 47.1. Adaptuje trasę przebiegu sieci linii elektroenergetycznej 15 kV oznaczoną na rysunku planu symbolem: **EE15kV**.

2. Dla terenu dopuszcza się remonty i modernizacje do potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenów jednostki urbanistycznej C (rysunek planu nr 3)

§ 48.1. Obszar jednostki urbanistycznej C wsi stanowi część większego obszaru kompleksu leśnego objętego ochroną jako Stobrawski Park Krajobrazowy, którego granice na terenie wsi określa rysunek planu.

2. Istniejąca enklawa leśna osada – przysiółek Kosowce został objęty ustaleniami w zakresie zabudowy i zagospodarowania na rysunku planu nr 2.

3. Przez obszar kompleksu leśnego Stobrawskiego Parku Krajobrazowego 14RL – 28RL przebiegają i zostały wyznaczone następujące tereny:

- 1) gazociąg wysokoprężny Kluczbork - Przywory oznaczony na rysunku planu **G500**;
- 2) trasa kolejowa terenu zamkniętego oznaczona symbolem - **2KK; 3KK**;
- 3) drogi publiczne klasy: lokalnej **2KDL, 3KDL**; dojazdowej **10 KDD; 11KDD** i drogi transportu leśnego **Ktl**;
- 5) udokumentowane na części obszaru Parku i eksploatowane złoża piasku kwarcowego „Jelowa” oznaczone symbolem **1PE**;
- 4) udokumentowane i nieeksploatowane złoża piasku kwarcowego „Jelowa II”;
- 5) teren usług turystyki i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem: **1UTR**;
- 6) enklawy łąk śródleśnych: **65RZ-67RZ**;
- 7) użytek ekologiczny „Kały”.

§ 49.1. Gazociąg wysokoprężny **G500** – adaptacja z możliwością dokonywania remontów i przebudowy z uwzględnieniem warunków określonych w § 32.

§ 50.1. Tereny oznaczone symbolem: **2KK; 3KK** – zamknięte tereny kolejowe: dla terenów obowiązują ustalenia zawarte w § 43 ust. 2 i 3.

§ 51.1. Drogi publiczne klasy: lokalnej **2KDL; 3KDL**; dojazdowej **10 KDD; 11KDD** i drogi transportu leśnego **Ktl**.

2. Drogi wymienione w ust. 1 stanowią fragmenty odcinków dróg przebiegających przez obszar objęty planem; ustalenia dla tych dróg zawarto odpowiednio w rozdziale 6 ustaleń planu.

§ 52.1. Teren udokumentowanego i eksploatowanego złoża piasku kwarcowego „Jelowa” oznaczonego symbolem **1PE**:

- 1) większa część obszaru złoża eksploatowanego od 1995 r. odbywa się na części kompleksu leśnego wyłączanego z granic Stobrawskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) eksploatacja winna być prowadzona zgodnie z udzieloną koncesją do 2023 roku w granicach wyznaczonego terenu obszaru górniczego decyzją Wojewody Opolskiego z dnia 29 kwietnia 1996 r., nr Oś.II.7510-3/8/96 i przepisami ochrony środowiska w tym zakresie;
- 3) rekultywacja obszaru po zakończeniu eksploatacji w kierunku leśnym.

2. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 30%.

§ 53.1. Na rysunku planu ujawnia się udokumentowane złożo „Jelowa II” w jego granicach udokumentowania:

- 1) przystąpienie do jego wydobywania wymaga przeprowadzenia postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 54.1. Teren usług turystyki i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem: **1UTR**

- 1) teren planowanej, a dotychczas niepodjętej realizacji ośrodka turystyczno-rekreacyjno-wypoczynkowego „Ypsilon” na obszarze 110 ha, w tym na terenie lasów około 45 ha;
- 2) przeznaczenie adaptowanego ustaleniami niniejszego planu przedmiotowego obszaru pod lokalizację obiektów całorocznej zorganizowanej w formie ośrodka wypoczynkowego nastąpiło na podstawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany przyjętej uchwałą nr VIII/41/99 Rady Gminy w Łubnianach z dnia 21 września 1999 r.;
- 3) teren posiada zgodę Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 3 listopada 1998 r. zawartą w piśmie nr ZS-2120/103/98 na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) niniejszy plan uwzględnia ustalenia przyjętej wcześniej zmiany planu które obejmują budowę:
 - a) ok. 600 domków wypoczynkowych zapewniających pobyt dla 2 tys. osób,
 - b) obiektów rekreacji i wypoczynku: basen kąpielowy, salony gier sportowych, boiska sportowe do tenisa i mini golfa, place do gier sportowych, pomieszczeń do zabawy dla dzieci, centrum fitness,
 - c) obiektów towarzyszących w zakresie: usług gastronomii, usług handlu, obiektu sali konferencyjnej, obiektu recepcji z pomieszczeniami i urządzeniami związanymi z obsługą ośrodka, zbiorników powierzchniowych wody służące rekreacji oraz zabezpieczeniu przeciwpożarowemu, dróg wewnętrznych, i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie warunków zagospodarowania, zabudowy, gabarytów obiektów, wskaźników zabudowy ustala się:

- 1) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków stanowiących domy wypoczynkowe oraz administracyjnych i gospodarczych do dwóch kondygnacji naziemnych maksymalna do 11 m; pozostałych budynków do 6 m;
- 2) w formie architektonicznej nawiązanie do formy regionalnej; dachy o symetrycznym układzie połączeń (dopuszczalne jednospadowe), ochrona istniejącego drzewostanu poprzez wkomponowanie obiektów budowlanych w istniejący drzewostan;
- 3) prowadzenie dróg na terenie ośrodka po śladzie istniejących dróg leśnych, wykonanie nowych nasadzeń drzew uzupełniających;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowanej oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 35% powierzchni terenu, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody;
- 5) stosowanie ekologicznych materiałów do utwardzenia nawierzchni głównych dróg wewnętrznych, pozostałe ciągi komunikacyjne zaleca się wykonać o nawierzchniach piaskowo – żwirowych;
- 6) wyłączenie spod zabudowy terenów młodników leśnych oraz enklaw podmokłych.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej: budowa drogi dojazdowej w liniach rozgraniczających 6 metrów i szerokości 5 metrów i włączenie do dróg publicznych na terenie gminy Murów.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę – z lokalnego ujęcia.

5. Odprowadzanie ścieków – kanalizacją sanitarną do lokalnej oczyszczalni ścieków.

6. Zaopatrzenie w ciepło – z urządzeń indywidualnych z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii.

7. Odprowadzanie nieczystości stałych – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami gminnymi.

8. Urządzenia towarzyszące: parking na około 1150 miejsc postojowych w formie parkingu otwartego.

9. W zakresie ochrony środowiska:

- 1) zdjęcie humusu przed przystąpieniem do budowy i zagospodarowanie przy rekultywacji terenu;
- 2) zakaz prowadzenia wglębnego odwodnienia terenu (np. odwodnienie studniami lub igłofiltrami) aby nie obniżać poziomu wody gruntowej na terenach przyległych;
- 3) zabrania się sprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntów;
- 4) należy zastosować rozwiązania minimalizujące oddziaływanie na otoczenie w zakresie emisji zanieczyszczeń do atmosfery, wody i gleby oraz wibracji i hałasu;
- 5) dopuszczalne normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na obszarze wszelka działalność winna uwzględniać ustalenia w zakresie ochrony środowiska jak na obszarze Parku oraz ustalenia szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenu określone niniejszą uchwałą.

2. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 55.1. Ochroną obejmuje się wyznaczony w kompleksie leśnym **użytek ekologiczny „Kały”**, kompleks starych wyrobisk poeksploatacyjnych (żwirowni) zarastających roślinnością wodną i szuwarową. Miejsce wymaga ochrony z uwagi na występowanie wielu rzadkich gatunków roślin i zwierząt, w tym turzycy pęcherzykowatej, turzycy siwej, turzycy gwiazdkowatej, turzycy dziobkowatej, wełnianki wąskolistnej, skrzypa błotnego, a także licznej populacji płazów, w szczególności traszki zwyczajnej, żaby wodnej, żaby trawnej, ropuchy szarej.

Rozdział 6

Ustalenia dla terenów komunikacji.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów

§ 56.1. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozwoju układu dróg publicznych na obszarze objętym planem wyznaczone na rysunkach planu nr 1, nr 2 i nr 3:

- 1) zachowuje się istniejące drogi:
 - a) wojewódzka - oznaczona na rysunku planu symbolem: **1KDZ**,
 - b) powiatowa - oznaczona na rysunku planu symbolem: **1 KDL; 2KDL; 3KDL**,
 - c) gminne – oznaczone na rysunku planu symbolem: **1KDD - 11KDD** oraz dopuszcza się rozbudowę ich pasa drogowego do wymaganych parametrów technicznych;
- 2) parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust. 1, określono w ustaleniach szczegółowych dla wyznaczonych terenów dróg zawartych w § 57- 63.

§ 57.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDZ**, ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) droga klasy lokalnej (Z);
- 2) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 25 m;
- 3) szerokość jezdni 7,0m; szerokość korony 10 m;

- 4) w ciągu drogi obustronny chodnik na terenie zabudowanym z trasą rowerową zapewniającą powiązania komunikacyjne z drogami KDD i KDL;
- 5) szerokość poboczy gruntowych 2 x 1,5 m;
- 6) dopuszcza się zatoki dla komunikacji zbiorowej i miejsca do parkowania samochodów.

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

§ 58.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDL; 2KDL; 3KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) droga klasy lokalnej (L);
- 2) dla pojazdów dopuszczalny nacisk pojedynczej osi do 8 t;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 15 - 20 m;
- 4) w ciągu drogi przynajmniej jednostronny chodnik z trasą rowerową zapewniającą powiązania komunikacyjne z drogami KDZ i KDD;
- 5) dopuszcza się zatoki dla komunikacji zbiorowej i miejsca do parkowania samochodów.

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

§ 59.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD - 11KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) droga klasy dojazdowej (D);
- 2) szerokość pasa drogowego – od 6 m do 10 m;
- 3) chodnik jedno lub obustronny z trasą rowerową,
- 4) dopuszcza się wyznaczenie zatok - miejsc do parkowania samochodów.

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

§ 60.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **Ktr** ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi transportu rolnego.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) szerokość pasa drogowego od 6 m do 12 m;
- 2) dopuszcza się remonty i utwardzenia jezdni dróg gruntowych, wyznaczenie mijanek lub zatok - miejsc do parkowania pojazdów.

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

§ 61.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **Ktl** ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi transportu leśnego.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) szerokość pasa drogowego od 6 m do 10 m;
- 2) dopuszcza się remonty i utwardzenia jezdni.

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

§ 62.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDw** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) szerokość pasa drogowego 10 m do 12 m;
- 2) dopuszcza się remonty i utwardzenia jezdni.

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

§ 63.1. W liniach rozgraniczających dróg i ulic należy realizować, zgodnie z ustaloną klasą drogi:

- 1) ruch kołowy (jezdnie);
- 2) ruch pieszy (pobocza lub chodniki, przejścia dla pieszych);
- 3) oznakowanie dróg;
- 4) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej (zatoki autobusowe, przystanki);
- 5) urządzenia odwodnieniowe (kanalizacja deszczowa, przepusty, rowy przydrożne);
- 6) hydranty pożarowe;
- 7) oświetlenie uliczne.

2. W liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie należy także realizować w zależności od potrzeb i możliwości:

- 1) ścieżki rowerowe o szerokości dostosowanej do pełnionej funkcji;
- 2) zielen przyuliczną;
- 3) niezbędną infrastrukturę techniczną wraz z niezbędnymi urządzeniami jak: hydranty pożarowe, skrzynki rozdzielcze; sieć prowadzić jako podziemną, tylko w sytuacjach wyjątkowych jako sieci napowietrzne.

§ 64.1. Ustala się minimalna ilość miejsc do parkowania samochodów osobowych (m.p.), wymagane dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa – 2 m.p. na jeden dom, wliczając garaż, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie określa się;
- 2) usługi gastronomii – 1 m.p. na 6 miejsc konsumpcyjnych, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie określa się;
- 3) usługi handlu – 1 m.p. na każde 100 m² powierzchni sprzedaży, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie określa się;
- 4) usługi – 2 m.p. w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie określa się;
- 5) zabudowa techniczno-produkcyjna – 1,5 m.p. na 10 stanowisk pracy;
- 6) pozostałe – 0,1 m.p. na 10 m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 7) miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wyznacza się;
- 8) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych: 1 miejsce na każdych 15 miejsc parkingowych lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 9) należy wykluczyć parkowanie pojazdów transportu ciężkiego na działkach gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie istnieje zabudowa o charakterze wyłącznie jednorodinnym.

2. Ustala się minimalna ilość miejsc do parkowania rowerów:

- 1) usługi - min.3 m.p.
- 2) pozostałe – min. 2 m.p.

3. Miejsca do parkowania należy sytuować w liniach rozgraniczających terenu i na działce, na której usytuowany jest obiekt, któremu towarzyszą, w formach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

4. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach sytuowanie w pasach drogowych dróg miejsc do parkowania samochodów jako przyuliczne pasy lub zatoki postojowe w ilości min. 0,1 m.p. na 1 dom mieszkalny, zlokalizowany przy poszczególnych odcinkach dróg, jeśli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej.

Rozdział 7

Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 65.1. Zaopatrzenie w wodę dla celów:

- 1) bytowych, usługowych i produkcyjnych – z komunalnej sieci wodociągowej „Północ” zasilanej z ujęcia wody „Kobylny – Niwa”;
- 2) przeciwpożarowych, technologicznych i gospodarczych – z komunalnej sieci wodociągowej, z ujęć własnych sytuowanych na działce.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się sukcesywną do potrzeb rozbudowę sieci wodociągowej.

3. Nowe odcinki sieci wodociągowej należy projektować i budować zapewniając:

- 1) awaryjne powiązania wodociągu z systemem wodociagowym gminy;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 3) sieć należy prowadzić w sposób pozwalający na prawidłowe zagospodarowanie działki, wskazany przebieg prostopadły lub równoległy do granic działki; zakazuje się prowadzenia w sposób skośny do granic niepozwalający na prawidłowe posadowienie obiektu budowlanego.

§ 66.1. Odprowadzanie ścieków:

- 1) bytowych, komunalnych i przemysłowych – włączenie do sieci kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie docelowo na komunalną oczyszczalnię ścieków w Kotorzu Małym (gm. Turawa);

- 2) opadowych i roztopowych:

- a) z powierzchni zanieczyszczonych, do sieci kanalizacji deszczowej lub do wód lub do ziemi, po oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi w zakresie warunków, jakie należy spełniać przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi,
- b) z powierzchni nie zanieczyszczonych, można odprowadzać do wód lub do ziemi w obrębie działki bez oczyszczenia,
- c) czyste, można retencjonować na terenach objętych planem oraz wykorzystywać je gospodarczo.

2. Do czasu podłączenia obiektu do zbiorczego systemu sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników wybieralnych lub przydomowych, zagrodowych oczyszczalni ścieków:

- 1) sieć należy prowadzić w sposób pozwalający na prawidłowe zagospodarowanie działki, wskazany przebieg prostopadły lub równoległy do granic działki; zakazuje się prowadzenia w sposób skośny do granic niepozwalający na posadowienie obiektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi warunkami techniczno-budowlanymi;
- 2) lokalizacja niezbędnych urządzeń związanych z siecią kanalizacyjną (przepompownie ścieków) powinna nastąpić w oddaleniu, co najmniej 50 m od budynków mieszkalnych i usługowych, urządzenia te należy wyposażyć w filtry zapobiegające emisji nieprzyjemnych zapachów.

3. Wskazuje się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków jedynie na terenach zabudowy o charakterze rozproszonym oraz w sytuacjach uzasadnionych względami ekonomicznymi jak znaczne oddalenie od głównych przewodów sieci kanalizacji komunalnej i wysokie koszty budowy sieci zbiorczej: przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe w przypadku określonym w przepisach odrębnych.

4. Dopuszcza się budowę przepompowni ścieków na wszystkich terenach planowanego zainwestowania, w sposób niekolidujący z tym zainwestowaniem i wydzielenie działek obejmujących tereny ich lokalizacji; do przepompowni należy zapewnić stały dojazd.

§ 67.1. Energia elektryczna – zaopatrzenie liniami napowietrznymi i kablowymi ze stacji transformatorowych istniejących w granicach planu **1E** i **2E** i poza nimi.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) wyłącznie budowę sieci średnich i niskich napięć;
- 2) nowe sieci, sytuowane na terenach istniejącej i planowanej zabudowy, realizować jako kablowe, podziemne;
- 3) przebudowę istniejącej sieci napowietrznej przebiegającej na terenach zabudowanych na sieć kablową;
- 3) zasilanie w energię elektryczną wytworzoną w mikroinstalacji montowanej wyłącznie na budynkach z wyjątkiem budynków zabytkowych.

§ 68. 1. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zaleceniem stosowania ekologicznych nośników (paliwa gazowe, olejowe, energia elektryczna) energii odnawialnej (energia słoneczna) lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, opalanych paliwami stałymi.

2. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zachowanie istniejących indywidualnych systemów zaopatrzenia w ciepło, zasilanych paliwami stałymi i ich sukcesywną modernizację;
- 2) zasilanie w ciepło wytworzone w mikroinstalacji OZE montowanej wyłącznie na budynkach z wyjątkiem obiektów zabytkowych;
- 3) budowę sieci ciepłowniczych wyłącznie jako podziemnych.

§ 69.1. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) docelowo do celów bytowych, grzewczych i technologicznych przyłączami do istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia przebiegającej przez obszar gminy;
- 2) w okresie przejściowym (ok. 10 lat) do czasu rozbudowy istniejącej sieci średniego ciśnienia dla obsługi planowanej zabudowy dopuszcza się korzystanie z gazu płynnego i innych paliw płynnych w systemie bezprzewodowym.

§ 70.1. Zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną:

- 1) poprzez rozbudowę, przebudowę istniejącej sieci i budowę nowych linii kablowych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) instalacje ogólnie dostępnych kabin telefonicznych,
 - b) realizację sieci szerokopasmowych,
 - c) budowę stacji telefonii bezprzewodowej.

2. Telekomunikacyjne urządzenia wieżowe i kontenerowe należy lokalizować w sposób niepowodujący ich eksponowania w krajobrazie i minimalizować negatywny wpływ na zdrowie ludzi i istot żywych.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej istniejącej i planowanej oraz na terenach, na których funkcja mieszkaniowa stanowi uzupełnienie głównej funkcji, dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów o usługach i sieciach telekomunikacyjnych.

Rozdział 8

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 71.1. Ustala się następujące tereny przestrzeni publicznej, powszechnie dostępnych oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) tereny komunikacji – drogi (ulice) publiczne: **KDZ, KDL, KDD**;
- 2) tereny sportu i rekreacji – **1US**.

2. W kształtowaniu i użytkowaniu terenów przestrzeni publicznej, o których mowa w ust. 1, należy uwzględniać ustalenia szczegółowe planu i przepisy odrębne, ponadto:

- 1) zakazuje się:

- a) sytuowania tablic i urządzeń reklamowych z wyłączeniem słupów i tablic ogłoszeniowych oraz elementów informacji turystycznej jak drogowskazy, mapy orientacji,
 - b) na terenach ulic i ciągów pieszych – sytuowania małej architektury, słupów, tablic znaków drogowych, znaków i planów informacji wizualnej w sposób naruszający ciągłość i szerokość chodnika oraz trasy rowerowej ograniczających możliwość swobodnego przejścia i przejazdu,
 - b) sytuowania miejsc dla kontenerów do selektywnego zbierania odpadów lub ich czasowego gromadzenia;
- 2) nakazuje się wyposażenie w elementy małej architektury, oświetlenia oraz znaki i plany informacji wizualnej o ujednoliconym charakterze i wysokich walorach estetycznych i użytkowych;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizowania przystanków autobusowych i zatok parkingowych,
 - b) instalowania barierek ochronnych w rejonie skrzyżowań ulic oraz miejsc o ograniczonej widoczności, a także oddzielających ciągi spacerowe od intensywnego ruchu drogowego,
 - c) sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo – handlowych (kioski).
3. Chodniki w liniach rozgraniczających ulic i ciągi piesze należy sukcesywnie dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych.
4. Dla ogrodzeń sytuowanych od strony przestrzeni publicznych określa się następujące warunki:
- 1) należy stosować ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m, z możliwością podmurówki o wysokości do 0,5 m; wskazane stosowanie zieleni maskującej ogrodzenia;
 - 2) jeśli na działce sąsiedniej istnieje trwałe ogrodzenie, należy zachować taką samą wysokość;
5. Jako miejsce organizacji lokalnych imprez masowych wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: **1US**.

Rozdział 9

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz związane z tymi zasadami szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 72.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony ładu przestrzennego jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- 1) na obszarze urbanizacji obowiązuje zasada koncentracji zabudowy w granicach wyznaczonych w studium do zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 3) zachowanie historycznego rozplanowania wsi oraz eksponowanie i sukcesywne odtwarzanie zabytkowej panoramy wsi;
- 4) utrzymanie zasadniczych proporcji wysokościowych ze szczególną ochroną istniejącej historycznej zabudowy;
- 5) zachowanie zabytkowego układu ulic;
- 6) kształtowanie nowej zabudowy w ramach strefy dopuszczalnego zainwestowania – tworzenie zabudowy zwartej (wypełnianie luk, realizacja zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych wzdłuż istniejących dróg);
- 7) nie wprowadzanie zmian do planu w celu wyznaczenia nowych terenów zabudowy na terenach otwartych, na dnie doliny rzeki Brynicy, na szczytach wzgórz oraz w punktach widokowych lub ich bezpośrednim sąsiedztwie;
- 8) przy modernizacji obiektów architektoniczno-budowlanych (mieszkaniowych, usługowych, rekreacyjnych i innych) zachować zasady estetyki i spójności stylistycznej z otoczeniem i krajobrazem;
- 9) przestrzeganie zasad estetyki i spójności stylistycznej z otoczeniem i krajobrazem wszelkich realizowanych i modernizowanych obiektów architektoniczno-budowlanych (mieszkaniowych, usługowych, rekreacyjnych);

10) preferowanie regionalnych cech architektonicznych w projektach budowlanych, w tym: dwuspadowych, symetrycznych dachów wysokich, możliwości realizacji naczółków i lukarn, krycia dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym o odpowiedniej kolorystyce, stosowanie tradycyjnych miejscowych materiałów budowlanych (cegła, dachówka ceramiczna, drewno), wykończenia elewacji materiałami typowymi dla regionu lub ich imitacjami (tynk, cegła);

11) w przypadku podziałów geodezyjnych dokonywanych w celu zmiany istniejących granic działek lub wydzielenia nowych działek budowlanych należy:

- a) stosować się do ustaleń planu określających minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych z wyłączeniem działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej jak: stacje transformatorowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków,
- b) wydzielona działka powinna umożliwiać racjonalne zagospodarowanie i korzystania z obiektów budowlanych z uwzględnieniem określonych w planie ilości miejsc parkingowych oraz wskaźników zagospodarowania działek budowlanych.

2. W celu ochrony walorów estetycznych przestrzeni ustala się następujące warunki:

1) należy stosować się do linii zabudowy określonych na rysunku planu;

2) w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu, obowiązująca linią zabudowy jest:

- a) na działkach niezabudowanych – linia najbliższej istniejącej zabudowy tj. linia wyznaczona przez istniejące budynki podstawowe znajdujące się na najbliższej zabudowanej działce dostępnej z tej samej ulicy,
- b) na działkach zabudowanych – linia istniejącej na tej działce zabudowy tj. linia wyznaczona przez istniejące budynki podstawowe, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- c) w przypadku niezgodności linii zabudowy określonych w li. a i b z przepisami odrębnymi określającymi wymagane odległości obiektów budowlanych od drogi – linia wyznaczona w najmniejszej dopuszczalnej odległości od drogi do której działka przylega frontem.

3. Jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej: przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i remoncie budynków:

- 1) mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, dla obu segmentów budynku zachować jednakowe wysokości do okapu i kalenicy dachu oraz jednolity rodzaj i kolor elewacji i pokrycia dachu;
- 2) dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków z dachem płaskim, przy nadbudowie obowiązują dachy wysokie, symetryczne;
- 3) zakazuje się nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych od frontu działki budowlanej, a usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) dach rozbudowy budynku mieszkalnego i usługowego należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze, jak pokrycie dachu istniejącego, z wyjątkiem dachów płaskich;
- 5) dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę istniejących budynków; rozbudowa nie może przekroczyć gabarytów obiektów określonych w planie;
- 6) dopuszcza się rozbiórkę, a także odbudowę istniejących budynków; dopuszczenie rozbiórki dotyczy także obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, jeżeli nie naruszy to przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 7) w kolorystyce budynków stosować:
 - a) na ścianach elewacji – odcienie kolorów pastelowych, z wyjątkiem koloru różowego i niebieskiego,
 - b) pokrycie dachów – w odcieniach koloru czerwonego; dopuszcza się inny kolor, jaki istnieje na działce sąsiedniej.

4. Zakazuje się lokalizacji elektroenergetycznych linii najwyższych napięć i wysokiego napięcia;

5. Zakazuje się lokalizacji antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych, a także napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia w bezpośrednim sąsiedztwie Stobrawskiego Parku Krajobrazowego; zakaz nie dotyczy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN.

§ 73.1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla:

- 1) części terenów: 1U, 13M, 1UT jak oznaczono na rysunku planu, położonych w strefie kontrolowanej gazociągu wysokoprężnego DN500PN6,3MPa relacji Kluczbork – Przywory oznaczonego symbolem G500 - zasady zabudowy i zagospodarowania ww. terenów położonych w strefie zostały określone odpowiednio w § 15, § 24, § 27 oraz § 34;
- 2) linii napowietrznych 15kV ze strefą ochronną dla zabudowy w odległości 1,5 m od osi linii w obrębie której zakazuje się zabudowy mieszkaniowej i innej o charakterze chronionym;
- 3) cieków wodnych i rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 3 m od linii brzegu powierzchniowych cieków publicznych i grodzienia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

Rozdział 10

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 74.1. Położenie części obszaru planu (północna część wsi) w obrębie Stobrawskiego Parku Krajobrazowego który zgodnie z rozporządzeniem nr 0151/P/07 Wojewody Opolskiego z dnia 19 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Stobrawskiego Parku Krajobrazowego został wskazany dla realizacji działań ochronnych jako jednostka przyrodniczo – krajobrazowa „C” z wyróżnionymi podjednostkami – tereny z dominacją lasów na południe od doliny Budkowiczanki tj. C11 – jednostka wysokiej ochrony i kształtowania obejmująca tereny zabudowane i użytki rolne w obrębie osady Kosowce oraz tereny leśne (w tym na wydmach) na której występują stanowiska chronionych i rzadkich gatunków roślin.

2. Dla obszaru wsi objętej ochroną jako Stobrawski Park Krajobrazowy wprowadza się następujące ustalenia:

1) w zakresie zagospodarowania przestrzennego i budownictwa

- a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Prawo ochrony środowiska, w przypadku gdy przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała niekorzystny wpływ na przyrodę Parku,
- b) dla osady Kosowce zachowanie charakteru osady leśnej z dopuszczeniem jedynie w ramach wypełniania luk w zabudowie przy istniejących drogach, w tym również zabudowy zagrodowej na pozostałym dopuszczenie wyłącznie zabudowy rekreacyjnej;

2) w zakresie prowadzenia racjonalnej gospodarki leśnej:

- a) gospodarowanie w sposób zapewniający przyrost zasobów, wzbogacanie różnorodnych funkcji obszarów leśnych, zwiększenie różnorodności biologicznej z jednoczesnym rozwijaniem wodochronnych, klimatotwórczych i środowiskotwórczych funkcji lasów,
- b) zachowanie istniejących form ochrony przyrody i stosowanie ustaleń zawartych w jego planie ochrony,
- c) zachowanie i ochrona siedlisk i stanowisk roślin prawnie chronionych,
- d) zachowanie i pielęgnacja pomnika przyrody lipy drobnolistnej nr rej. 520 istniejącej na działce nr 533 w przysiółku Kosowce,
- e) zachowanie łąk śródleśnych i nieużytków (bagien, torfowisk, oczek wodnych); objęcie ochroną *użytek ekologiczny „Kały”*,
- f) wykorzystanie lasów dla celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych Parku w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne oraz istniejące i nowe ścieżki przyrodnicze, wzbogacone w elementy racjonalnej infrastruktury technicznej.

3. Położenie części obszaru planu (południowa część wsi) w obrębie struktur Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 „Krapkowice – Strzelce Opolskie” przyporządkowanego do obszaru dorzecza Odry gromadzącego wody w triasowych utworach porowo – szczelinowych wymagającego wysokiej ochrony zasobów wodnych (OWO) oraz w północnej części wsi (na obszarze leśnym) zaleganie *czwartorzędowej doliny kopalnej Knieja – Lasowice*.

§ 75.1. W związku z uwarunkowaniami wymienionym w pkt 1, 2 i 3 na obszarze planu wprowadza się następujące zasady ochrony środowiska:

1) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:

- a) zaopatrzenie w wodę pitną z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej z dopuszczeniem studni kopanych na terenach zabudowy rozproszonej, w znacznym oddaleniu od przewodów zbiorczego zaopatrzenia w wodę,
- b) ochrona ujęć wód podziemnych przed zanieczyszczeniami:
 - nakaz uszczelniania powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do gruntu i wód podziemnych oraz zabezpieczenie tych powierzchni przed spływem zanieczyszczeń na tereny przyległe,
 - nakaz ujmowania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczanych twardych powierzchni komunikacyjnych i produkcyjnych w system kanalizacyjny i podczyszczania w odstojnikach szlamów i piasku oraz w razie potrzeby także w separatorach olejów i substancji ropopochodnych przed odprowadzaniem wód opadowych do komunalnej kanalizacji deszczowej,
- c) budowa sieci kanalizacyjnych z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków w Kotorzu Małym (gm. Turawa); w okresie przejściowym (10 lat) dopuszcza się indywidualne rozwiązania (szczelne szamba, oczyszczalnie zagrodowe, przydomowe) w sytuacjach uzasadnionych względami ekonomicznymi jak znaczne oddalenie od głównych przewodów sieci kanalizacji komunalnej (zabudowa rozproszona) kiedy budowa generuje wysokie koszty budowy sieci zbiorczej,
- d) nakaz uszczelniania powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do gruntu i wód podziemnych oraz zabezpieczenie tych powierzchni przed spływem zanieczyszczeń na tereny przyległe;

2) w zakresie kształtowania bilansu wodnego:

- a) prowadzenie działań w celu zwiększenia retencji zlewni rzeki Brynicy oraz renaturyzacji układów hydrologicznych,
- b) zachowanie wszystkich istniejących antropogenicznych struktur zatrzymujących wodę tj. podpiętrzeń, młynówek oraz zbiorników wodnych i rowów melioracyjnych,
- c) zwiększenie retencji naturalnej, odbudowę naturalnej retencji gruntowo-glebowej poprzez:
 - zachowanie i ochronę obszarów wodno-błotnych,
 - ochronę lub odtworzenie prawidłowych stosunków wodnych na obszarach o glebach organicznych,
 - wtórne zabagnienia odcinków zmeliorowanych dolin rzecznych nieużytkowanych rolniczo,
 - w miarę możliwości pozostawianie starorzeczy, oczek wodnych, zadrzewień i wysokiej roślinności podczas koniecznych prac regulacyjnych lub melioracyjnych,
 - doprowadzenie wód rzeki Brynicy do klasy czystości odpowiadającej jej naturalnym cechom;

3) w zakresie prowadzenia gospodarki rolnej:

- a) ochrona gruntów rolnych o najwyższych klasach bonitacyjnych przed zmianą sposobu użytkowania,
- b) utrzymanie i rozbudowa mozaikowości w strukturze użytkowania terenu,
- c) utrzymanie istniejących miedz, oczek wodnych, zadrzewień, zakrzaczeń śródpolnych oraz w miarę możliwości dalsze wzbogacanie krajobrazu rolniczego o te elementy,
- d) utrzymywanie ekosystemów łąkowych w dolinach rzecznych,
- e) ograniczenie możliwości lokalizowania obiektów kubaturowych niezwiązanych z produkcją rolniczą, za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
- f) stosowanie racjonalnego poziomu nawożenia oraz stosowania chemicznych środków ochrony roślin; preferowanie ochrony roślin metodami biologicznymi,

- g) propagowanie rolnictwa ekologicznego realizowanego metodami biodynamicznymi, dostosowanego do lokalnych warunków glebowych, wodnych, klimatycznych,
- h) preferowanie hodowli bydła opartej na naturalny wypas metodą pastwiskową,
- i) preferowanie rozwoju pszczelarstwa, upraw roślin leczniczych i miododajnych,
- j) ograniczanie zanieczyszczeń wód substancjami pochodzenia rolniczego, w tym ściekami gospodarczymi,
- k) ochrona lokalnych starych odmian drzew i krzewów owocowych,
- l) ochrona zieleni wiejskiej oraz kształtowania zróżnicowanego krajobrazu rolniczego przez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych,
- m) prowadzenie dolesień wyłącznie na glebach o najsłabszych walorach użytkowych;

4) w zakresie prowadzenia gospodarki leśnej:

- a) gospodarowanie w sposób zapewniający przyrost zasobów, wzbogacanie różnorodnych funkcji obszarów leśnych, zwiększenie różnorodności biologicznej z jednoczesnym rozwijaniem wodochronnych, klimatotwórczych i środowiskotwórczych funkcji lasów,
- b) zachowanie i ochrona siedlisk i stanowisk roślin prawnie chronionych,
- c) zachowanie łąk śródleśnych i nieużytków (bagien, torfowisk, oczek wodnych),
- d) zachowanie w dolinie rzeki Brynicy i jej dopływów drzewostanu łęgowego, olsów i innych naturalnych formacji przyrodniczych,
- e) w celu wykorzystania lasów dla celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych należy wyznaczać szlaki turystyczne oraz nowe ścieżki przyrodnicze,
- g) ochrona miejsc kulturowych w lasach poprzez zachowanie pozostałości dawnej osady – przysiółek Kosowce, kapliczka Studzionka i objęcie ochroną miejsc i obiektów dotychczas nieujawnionych;

5) w zakresie rozwoju zalesień, zadrzewień i terenów zieleni:

- a) dolesianie wyłącznie na najsłabszych glebach oraz w obszarach dolinnych rzeki Brynica i jej dopływów,
- b) zalesianie i zadrzewianie gatunkami zgodnymi z siedliskiem i roślinnością potencjalną,
- c) zachowanie i rozbudowa zadrzewień i zakrzaceń śródpolnych,
- d) prowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż cieków i dróg,
- e) utrzymanie bez zalesienia wilgotnych łąk wewnątrz kompleksów leśnych;

6) w zakresie rozwoju zagospodarowania turystycznego:

- a) rozwój turystyki i rekreacji wyłącznie w sposób uporządkowany i skanalizowany na wyznaczonych w planie terenach,
- b) należy preferować rozwój form turystyki jednodniowej lub weekendowej, w ciągu całego roku, agroturystyki, formy turystyki kwalifikowanej, wędrówki piesze, rowerowe, konne,
- c) dopuszczalny rozwój infrastruktury turystycznej poprzez wyznaczenie miejsc wypoczynku z wiatami, ławkami oraz rozbudowę systemu informacji turystycznej;

7) na obszarze planu nie dopuszcza się działalności i zabudowy, której przedmiotem jest składowanie odpadów oraz działalności stwarzającej zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

8) w terenach zabudowanych (M, i M,U) i w miejscach dostępnych dla ludzi, należy zapewnić dotrzymanie dopuszczalnych poziomów natężenia pól elektromagnetycznych w sąsiedztwie napowietrznych linii średniego napięcia (E15 KV), zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

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

§ 76.1. Ustala się tereny, na których obowiązuje nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu, normowanych w przepisach odrębnych:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej (M) w sytuacji realizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M,U) w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowo-usługowej obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej (RM) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) w przypadku gdy na terenach M zostanie przeznaczona działka pod zabudowę:
 - a) mieszkaniową z usługami obowiązują dla niej dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych (M,U),
 - b) w przypadku istniejących lub planowanych usług w zakresie oświaty i wychowania, domów opieki społecznej obowiązują na nich odpowiednio dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej,
 - c) wyłącznie usług nie obowiązują dla nich limity dopuszczalnego hałasu,
 - d) dla terenów UT, UTR jako terenów w zakresie wypoczynku i rekreacji dopuszczalne limity hałasu obowiązują jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) dla terenów pozostałych nie normuje się.

§ 77.1. Na terenach użytków rolnych (R,RZ) które zgodnie z mapą ewidencji gruntów i budynków stanowią łąki i pastwiska nie należy sytuować płyt gnojowych i obiektów wymagających nośnych gruntów do posadowienia (silosy zbożowe).

§ 78.1. Ustala się maksymalną obsadę inwentarza żywego określona liczbą dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) o których mowa w rozporządzeniu w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

- 1) 5DJP na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oznaczonych symbolami RM;
- 2) 4 DJP na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem M.

§ 79. Na obszarze planu nie wskazano terenów objętych zalewem powodziowym ponieważ takie nie występują w rozumieniu przepisów ustawy – Prawo wodne. Dla zabudowy narażonej na podtopienia w dolinie rzeki Brynicy wskazano lokalizowanie zabudowy bez podpiwniczenia podziemnego lub po uprzednim badaniu warunków gruntowo-wodnych poziomu wód.

§ 80. 1 Na terenach, w których nie wykluczono lokalizacji przedsięwzięć mogących (U,P,S, i KP) potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, można te przedsięwzięcia realizować przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) zgodności rodzaju i zakresu przedsięwzięcia z ustalonym w planie przeznaczeniem terenów i szczegółowymi warunkami ich zabudowy i zagospodarowania; powyższy wymóg nie dotyczy infrastruktury technicznej celu publicznego;
- 2) zgodności rodzaju i zakresu przedsięwzięcia z ustalonymi w planie ograniczeniami, nakazami i zakazami.

2. Stwierdzone i potencjalne oddziaływanie na środowisko przedsięwzięć zlokalizowanych na obszarze planu powinno być badane, monitorowane i analizowane w zakresie i z częstotliwością wynikającą z przepisów odrębnych oraz decyzji administracyjnych; dotyczy to w szczególności oddziaływania na klimat akustyczny, powietrze i wody podziemne.

§ 81. W zakresie gospodarki odpadami plan wprowadza ustalenia następujące:

- a) gromadzenie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami przyjętymi w gminie i ich selekcja na terenie wyznaczonym dla obsługi gminy w tym zakresie wyznaczonym we wsi Masów,
- b) odpady zaliczone do niebezpiecznych należy przechowywać w wyznaczonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach i postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 82.1. Na podstawie wpisu do rejestru zabytków prowadzonego przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu ochronie konserwatorskiej podlegają następujące tereny określone na rysunku planu:

- 1) spichlerz murowano-drewniany XVIII/XIX w., ul. Oleska 30, nr rejestr. 1793/66 z 14.10.1966 r.
- 2) spichlerz murowano-drewniany XVIII/XIX w. ul. Oleska 67 nr rejestr. 1794/66 z 14.10.1966 r.

2. Ustalenia planu określające przeznaczenie terenów, na których są położone oraz sposoby ich zagospodarowania i zabudowy.

3. Obejmuje się ochroną konserwatorską tereny i obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków określone w poniższej tabeli:

1.	Dąbrówka Lubniańska	Młyn z częścią mieszkalną	Oleska	2
2.	Dąbrówka Lubniańska	Sklep	Oleska	1
3.	Dąbrówka Lubniańska	Kapliczka „Studzionka”		15
4.	Dąbrówka Lubniańska	Dom mieszkalny z częścią gospodarczą	Oleska	17
5.	Dąbrówka Lubniańska	Lamus	Oleska	19
6.	Dąbrówka Lubniańska	Dom mieszkalny z częścią gospodarczą	Oleska	22
7.	Dąbrówka Lubniańska	Dom mieszkalny	Oleska	
8.	Dąbrówka Lubniańska	Dom mieszkalny z budynkami gospodarczymi	Oleska	
9.	Dąbrówka Lubniańska	Dawna szkoła	Szkolna	1
10.	Dąbrówka Lubniańska	Dom mieszkalny z częścią gospodarczą	Oleska	
11.	Dąbrówka Lubniańska	Kaplica - dzwonnica	Oleska	
12.	Dąbrówka Lubniańska	Dom mieszkalny	Oleska	
13.	Dąbrówka Lubniańska	Dom mieszkalny	Oleska	
14.	Dąbrówka Lubniańska	Stodoła	Leśna	
15.	Dąbrówka Lubniańska	Kaplica	Leśna	
16.	Dąbrówka Lubniańska	Dom mieszkalny z częścią gospodarczą	Oleska	
17.	Dąbrówka Lubniańska	Lamus	Oleska	

4. Przedmiotem ochrony konserwatorskiej w zabytkach, o których mowa w ust. 3 - zachowanie historycznej bryły obiektu i geometrii dachu, kompozycja i podziały elewacji oraz zewnętrzny wystrój architektoniczny (gzymsy, opaski okienne i drzwiowe) historyczny rodzaj materiałów wykańczania ścian zewnętrznych i pokrycia dachu.

5. W zabytkach, o których mowa w ust. 3:

- 1) nakazuje się przy remontach odtworzenie zniszczonych detali architektonicznych elewacji, dostosowanie nowych otworów okiennych i drzwiowych do historycznego wizerunku budynku:
 - a) dopuszcza się adaptacje poddasza na cele użytkowe bez zmiany formy dachu i usytuowania kalenicy,
 - b) nie dopuszcza się balkonów na elewacjach frontowych;
- 2) dopuszcza się rozbiórkę budynku wyłącznie w przypadku uzasadnionym złym stanem technicznym, po wykonaniu niezbędnej dokumentacji zabytku dla potrzeb archiwalnych w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków, stanowiącej podstawę do odtworzenia obiektu o podobnej bryle;
- 3) nakazuje się użytkowanie obiektów w sposób zapewniający trwałe zachowanie ich wartości zabytkowych użytkowych i technicznych, z wyłączeniem obiektów dopuszczonych do rozbiórki;

- 4) nakazuje się zachowanie istniejących gabarytów obiektów; zakazuje się ich rozbudowy i nadbudowy; dopuszcza się ich remont, przebudowę oraz odbudowę wyłącznie z wykorzystaniem tradycyjnych konstrukcji i materiałów budowlanych;
- 5) zakazuje się instalowania tablic i urządzeń reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z obiektem;
- 6) przy lokalizacji nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu zabytkowego:
 - a) zachować linię zabudowy jak oznaczono na rysunku planu,
 - b) sytuowaniu budynków mieszkalnych zachować układ kalenicy względem ulicy jak na budynku zabytkowym;
- 7) przy kompozycji elewacji budynków, rodzaju wykańczania ścian zewnętrznych i dachów należy:
 - zachować symetrie ścian szczytowych,
 - stosować okna z podziałami symetrycznymi, gzymsy, opaski okienne i drzwiowe,
 - szerokość elewacji szczytowej do wysokości kalenicy (proporcje domu) 1:1, 1:1,25,
 - wysokość budynków mieszkalnych pomiędzy 7-10 m; budynków gospodarczych nie wyższa niż budynku mieszkalnego do kalenicy,
 - dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia 36-45°; dopuszczalne lukarny z dachem symetrycznym dwuspadowym o kącie nachylenia jak w budynku zasadniczym o kalenicy prostopadłej do kalenicy głównej;
- 8) kolorystyka elewacji: dla zabudowy zabytkowej i nowej stosować kolory pastelowe odcienie bieli, piaskowe, beżowe; wyklucza się stosowania okładzin i paneli pcv;
- 9) pokrycie i kolorystyka dachów:
 - dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny; dopuszcza się układanie tradycyjnych wzorów na dachach z zastosowaniem dachówek także szklawionych,
 - kolory odcieni naturalnej czerwieni; dopuszczalny odcień brązu;
- 10) ogrodzenia: stosować niskie, ażurowe ogrodzenia: wskazane nie wyższe niż 1,40 m, na murowanych słupkach z wypełnieniem z wykluczeniem prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

§ 83.1. W planie obejmuje się ochroną konserwatorską 2 stanowiska archeologiczne o ustalonej lokalizacji wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

Dąbrówka Łubniańska	1	punkt osadniczy	średniowiecze
Dąbrówka Łubniańska	2	ślady osadnictwa	mezolit, neolit

2. Dla ochrony stanowisk, o których mowa w ust. 1, ustala się strefę ochrony archeologicznej OW:

- 1) obszar objęty strefą ochrony archeologicznej dla zabytku archeologicznego jest również obszarem objętym ewidencją zabudowy określonej na rysunku planu;
- 2) wszelkie prace ziemne na terenie stanowiska i w jego bezpośrednim otoczeniu wymagają uprzednio przeprowadzenia badań ratowniczych zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Nawarstwienia kulturowe i przedmioty o cechach zabytku odkryte w trakcie robót ziemnych podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych; w razie ich odkrycia należy wstrzymać roboty mogące je uszkodzić oraz postępować zgodnie z przepisami o ochronie dóbr kultury.

Rozdział 12

Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§ 84.1. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości w granicach obszaru objętego planem.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, stanowią równocześnie zewnętrzne granice wydzielanych działek.

3. Podziału nieruchomości można dokonać pod warunkiem zapewnienia:

- 1) wydzielonym działkom budowlanym dojazdu z dróg:
 - a) publicznych i wewnętrznych – wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 - b) wewnętrznych – niewydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, spełniających wymagania stawiane drogom pożarowym oraz drogom zapewniającym dojazd i dojazd do budynków;
- 2) możliwości zagospodarowania wydzielonych działek zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania, określonymi w ustaleniach szczegółowych terenów.

4. Podziały terenów dla planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami na działki budowlane można dokonać przy zachowaniu parametrów i zasad określonych w pkt 5.

5. Ustala się następujące parametry dla nowo wydzielanych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m²; dla zabudowy bliźniaczej – 500 m²; dla budynków szeregowych – 200 m²,
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: 1100 m²,
 - c) usługowej: 1000 m²,
 - d) zabudowy techniczno-produkcyjnej min. 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – min. 18 m, max nie większa niż 30 m,
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – min. 9 m, max 30 m,
 - c) dla budynków szeregowych – min. 6 m,
 - c) mieszkaniowej z usługami – min. 18 m, max 30 m,
 - d) usługowej – min. 20 m,
 - e) zabudowy techniczno-produkcyjnej – min. 25 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych nowej działki, w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego powinien wynosić 85- 95°, jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) dopuszcza się inne parametry działek, niż określone w pkt 1 i 2 w przypadku uzasadnionym skrajnym lub narażonym usytuowaniem działki przy liniach rozgraniczających terenu lub brak możliwości zachowania minimalnej szerokości frontowej działki, o której mowa w pkt 2; odstępstwo od określonych parametrów nie powinno przekraczać 20%;
- 5) podział nie może wywoływać zmian wyznaczonych obowiązujących linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania.

6. W granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, stacje redukcyjno – pomiarowe gazu, przepompownie ścieków, szafki rozdzielcze i urządzenia do nich podobne dla których powierzchnie minimalną ustala się na 4 m².

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 85.1. Dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania wyznaczonych terenów w planie, jeśli nie narusza ono wymogów przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących i budowy nowych obiektów budowlanych z uwzględnieniem wskaźników urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych.

2. Dopuszcza się zachowanie:

- 1) istniejących budynków usytuowanych przed ustaloną na rysunku planu linią zabudowy;

- 2) dotychczasowej geometrii dachów istniejących budynków w przypadku ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 3) dopuszcza się przebudowę dachów płaskich na dach stromy z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym.

3. Zakazuje się:

- 1) nadbudowy budynków w stanie istniejącym wyższych, niż ustalono w ustaleniach szczegółowych dla wyznaczonych terenów;
- 2) rozbudowy budynków o intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy działki lub powierzchni zabudowy większej, niż ustalono w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

4. Dla gruntów będących własnością gminy, w przypadku ich zbycia, jednorazowa opłata nie będzie pobierana.

§ 86. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy w Łubnianach nr VII/35/95 z dnia 23 czerwca 1995 r. oraz wprowadzone zmiany uchwałami nr VIII/41/99 z dnia 21 września 1999 r., nr XII/62/99 z dnia 30 grudnia 1999 r., nr XXIV/116/01 z dnia 22 października 2001 r., nr VIII/47/03 z dnia 6 października 2003 r., nr VI/33/07 z dnia 18 czerwca 2007 r., nr IX/46/07 z dnia 26 listopada 2007 r., nr XV/76/08 z dnia 23 czerwca 2008 r.

§ 87. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubniany.

§ 88. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na stronie internetowej gminy Łubniany.

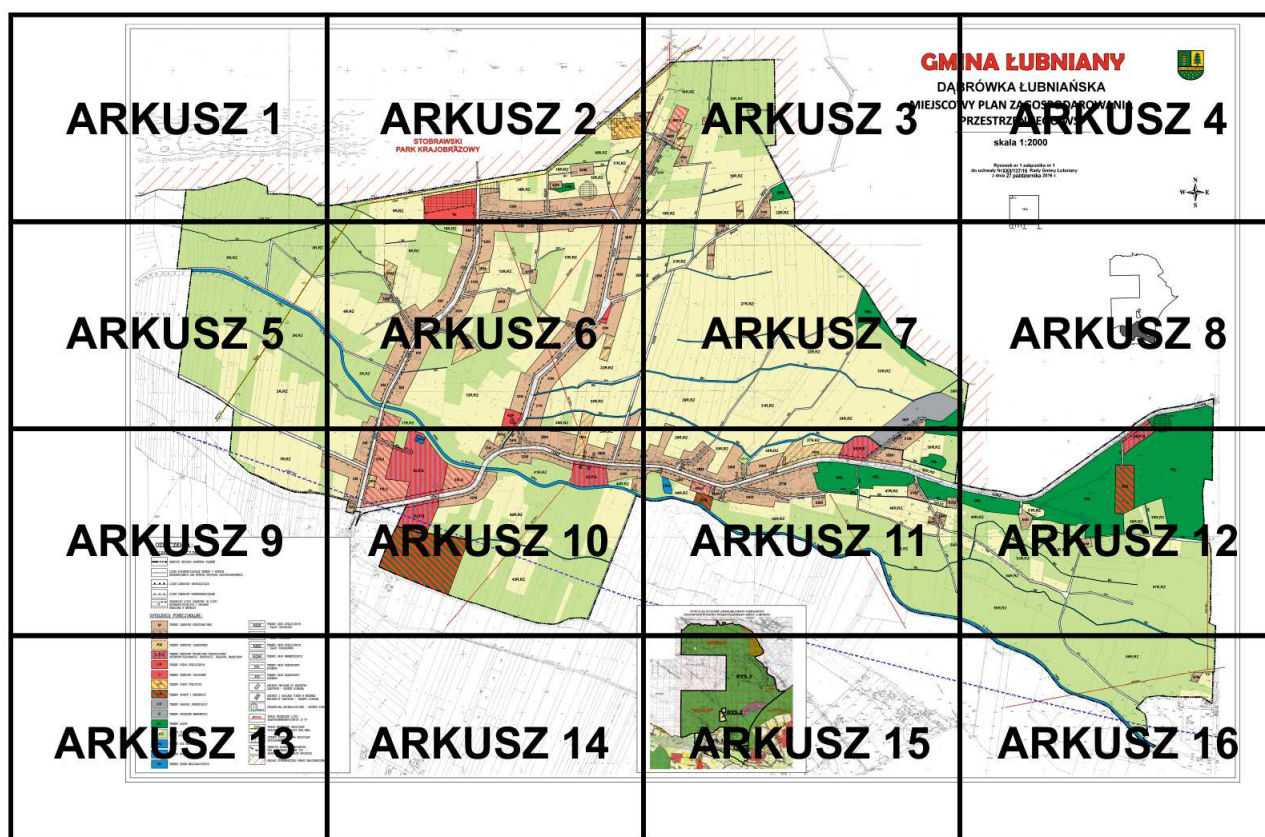
§ 89. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Łubniany

Albert Wiench

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXII/137/16
Rady Gminy Łubniany
z dnia 27 października 2016 r.

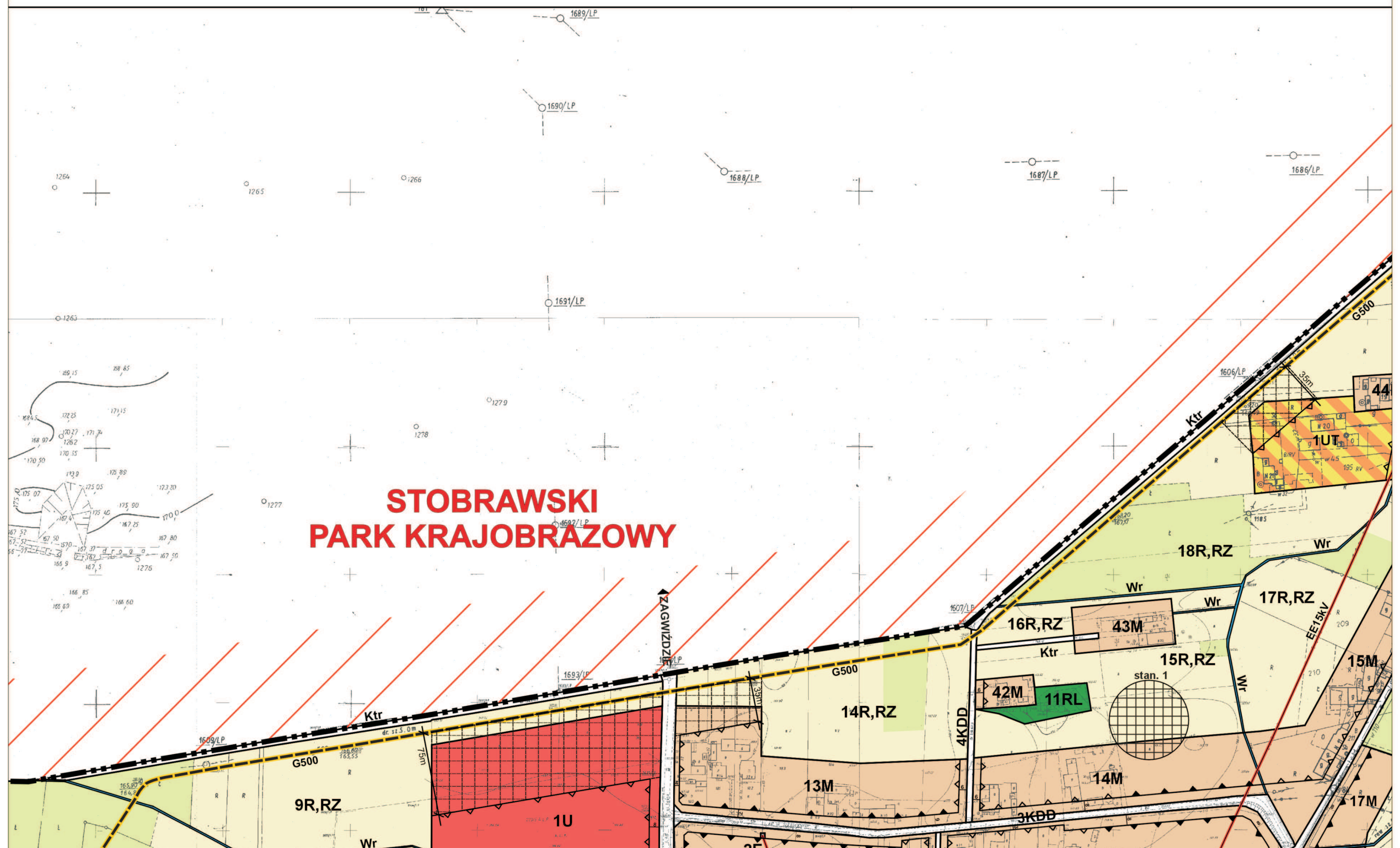
Rysunek nr 1 załącznika nr 1

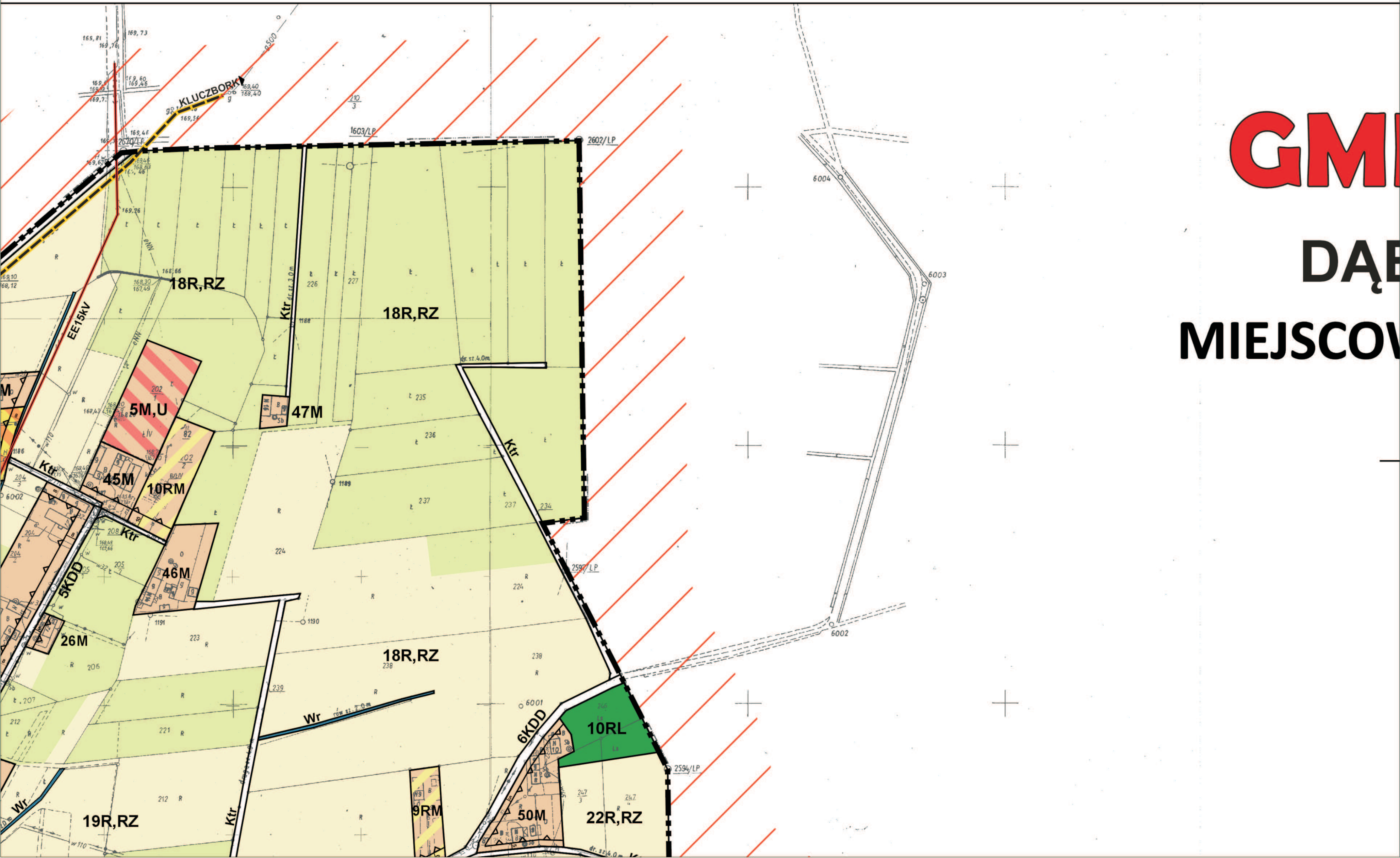


This topographic map depicts a coastal region with various contour lines and spot elevations. The map includes several key features:

- Contour Lines:** Solid black lines representing elevation contours, with labels such as 165.00, 170.00, 175.00, and 180.00.
- Spot Elevations:** Numerous numerical values scattered across the map, indicating specific ground elevations at various points.
- Water Features:** A body of water is shown on the left side, with a dashed line indicating a boundary or shoreline.
- Green Hatched Area:** A large area in the lower right is shaded with green diagonal lines and labeled "7R,RZ".
- Red Diagonal Lines:** A series of parallel red lines run diagonally across the lower portion of the map, likely representing a specific terrain feature or boundary.
- Black Dashed Line:** A prominent black dashed line runs horizontally across the middle of the map, possibly indicating a road or a specific boundary.
- Labels:** Various alphanumeric labels are present, including "2624/LP", "2618/LP", "160/LP", and "160/LP".

7R,RZ





WIEŚ LUBNIAŃSKA

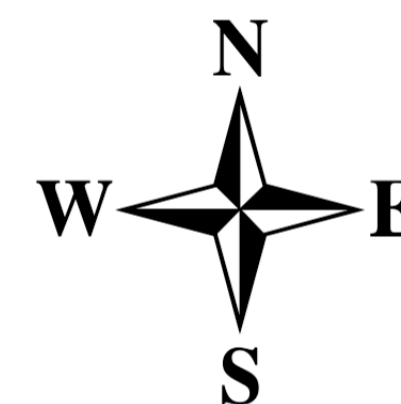
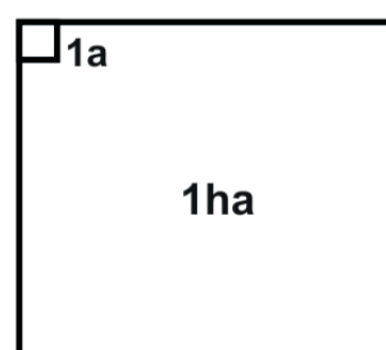
WIEŚ LUBNIAŃSKA

PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI

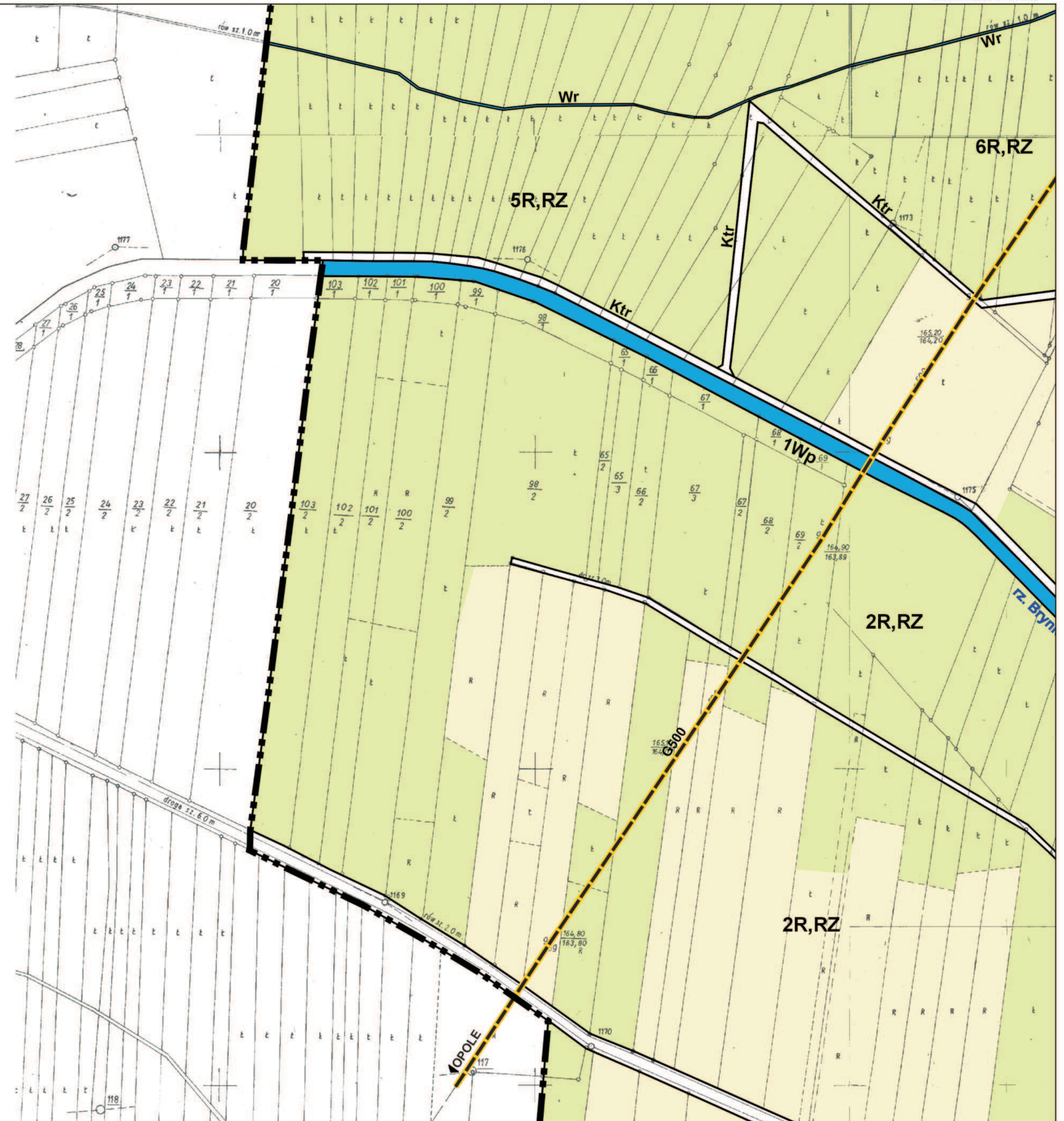


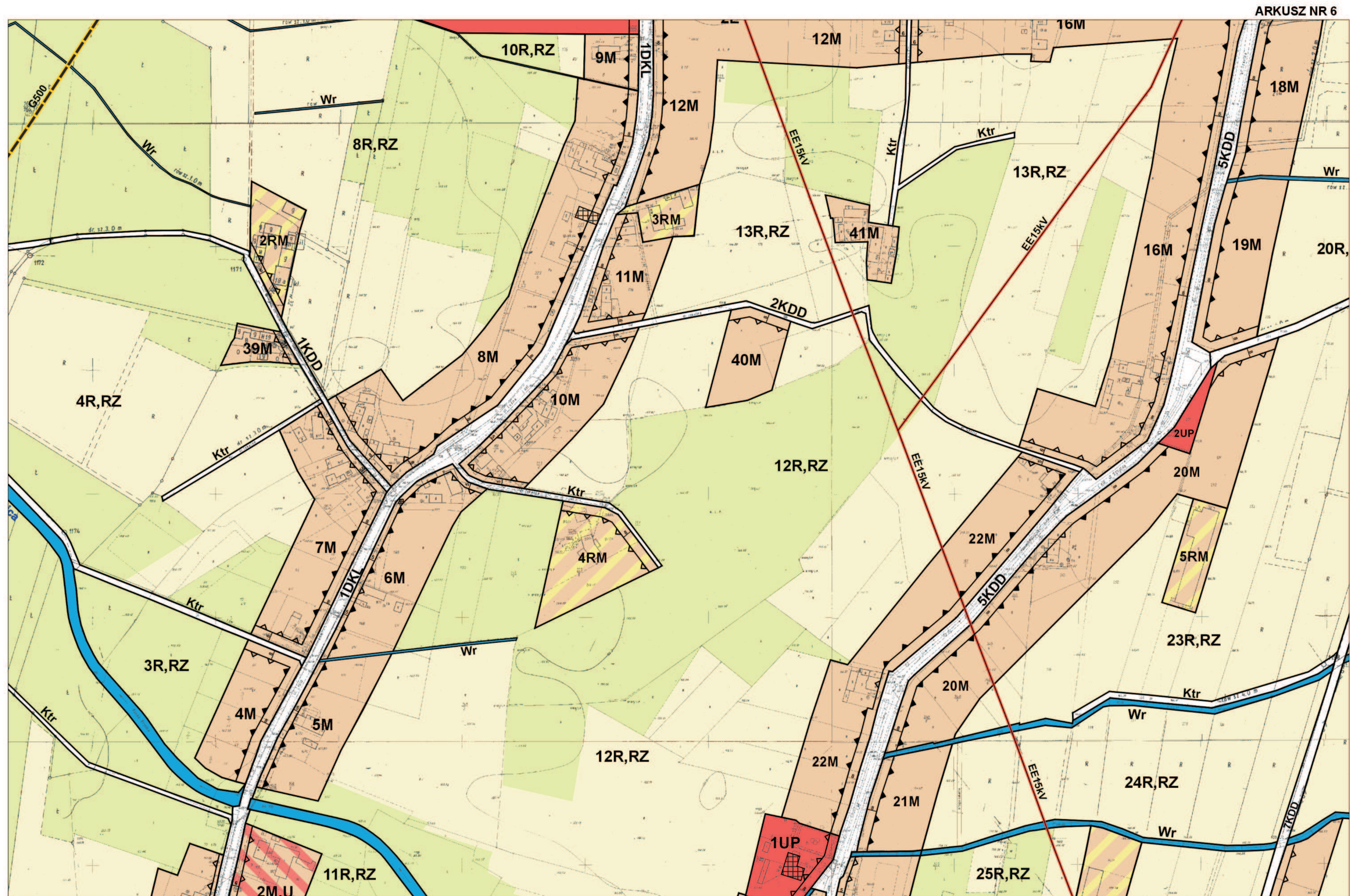
skala 1:2000

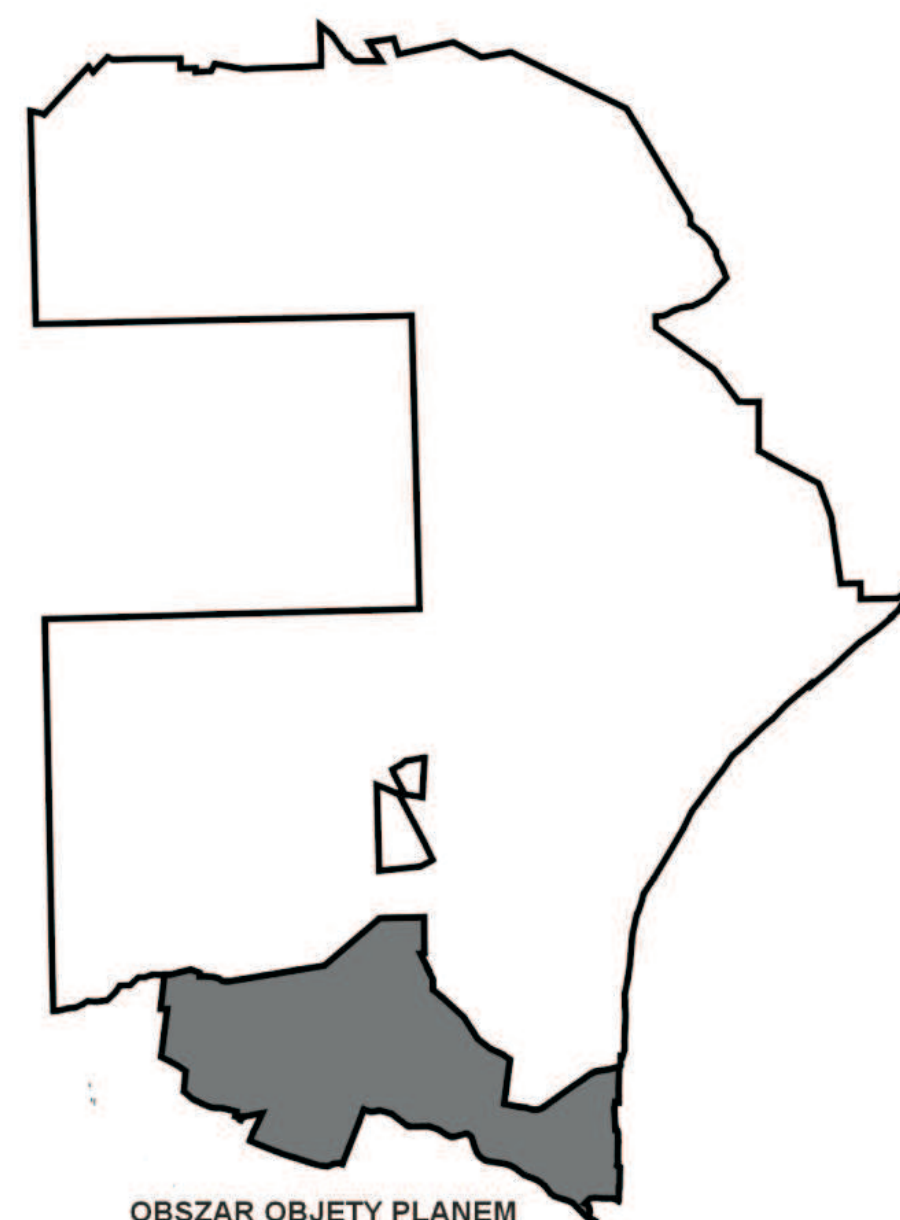
Rysunek nr 1 załącznika nr 1
do uchwały Nr XXII/137/16 Rady Gminy Lubniany
z dnia 27 października 2016 r.



ARKUSZ NR 5



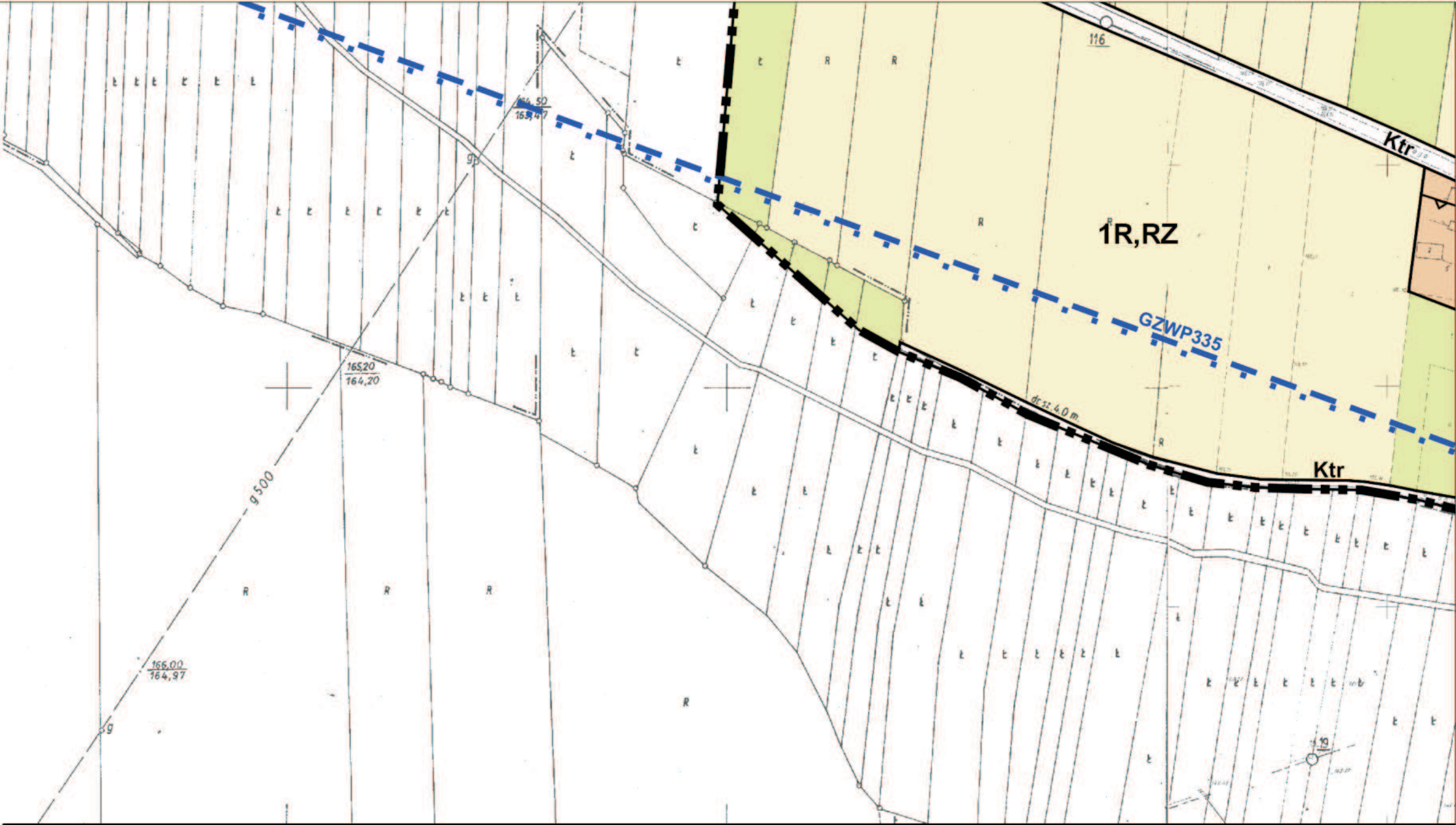




OBSZAR OBJĘTY PLANEM

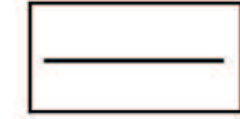
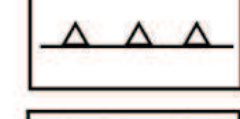
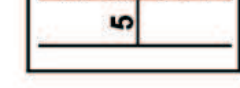


ARKUSZ NR 9



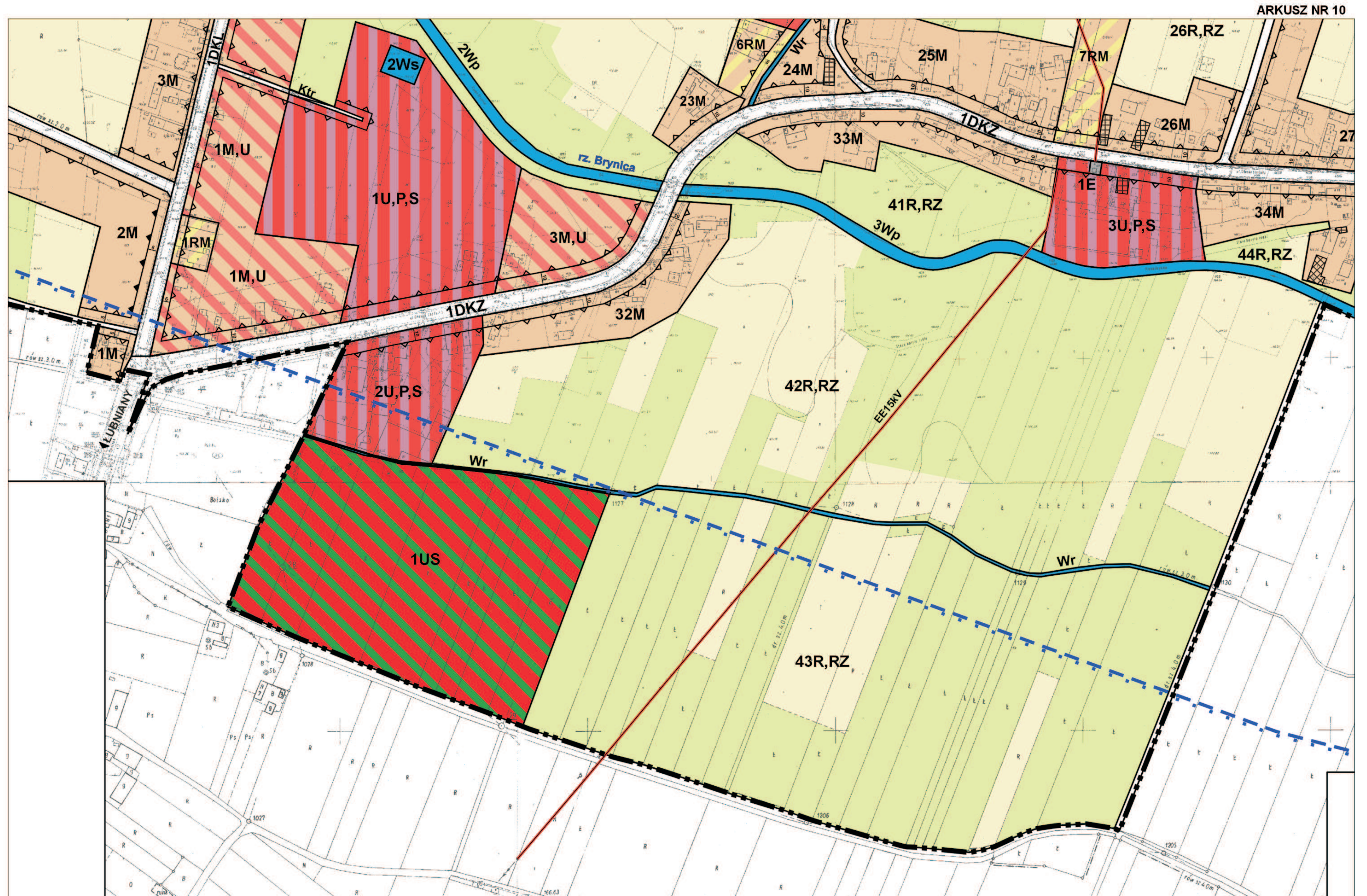
OZNACZENIA:

USTALENIA REGULACYJNE:

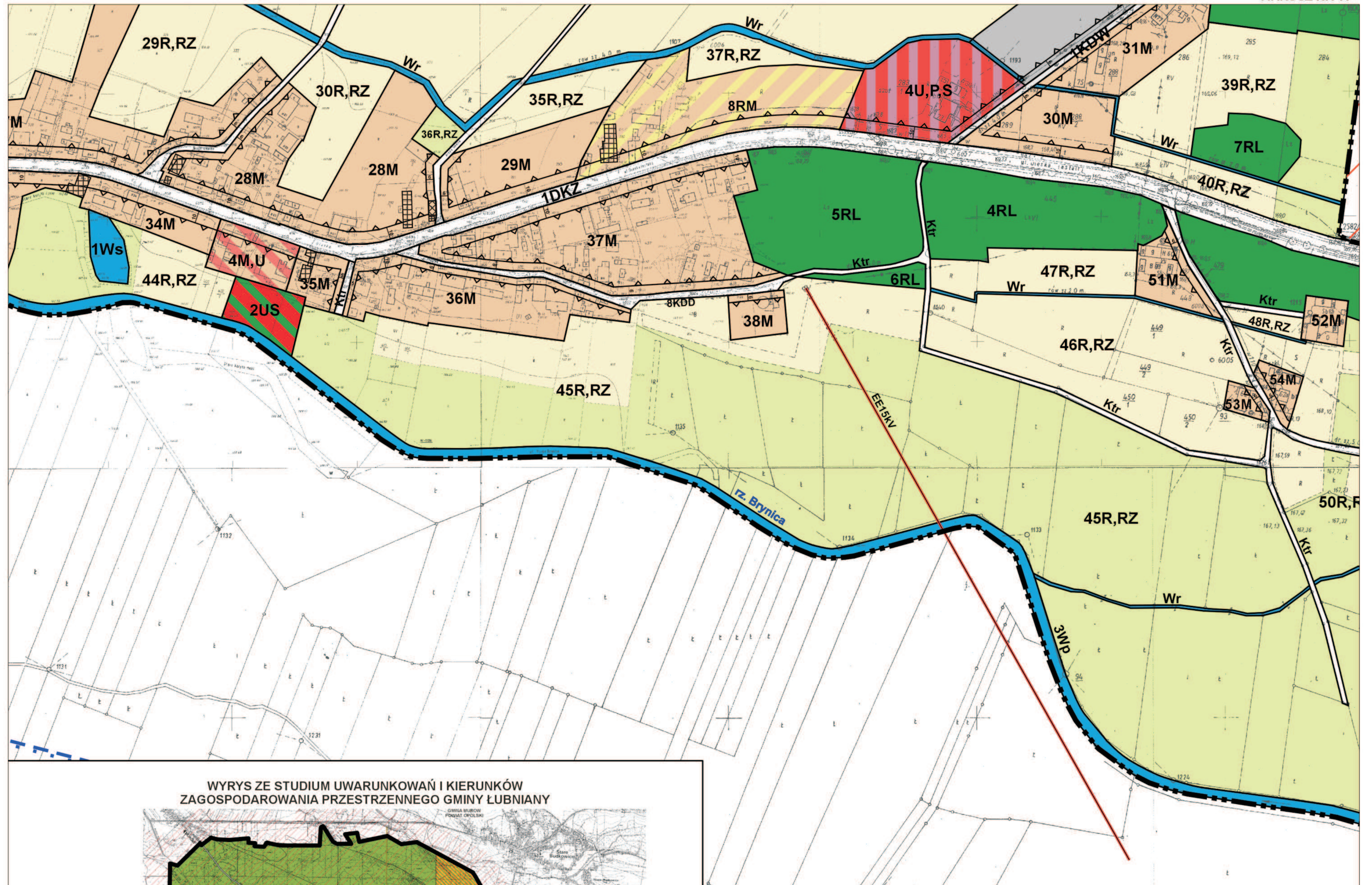
-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
-  LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
-  LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
-  ODLEGŁOŚĆ LINII ZABUDOWY OD LINII ROZGRANICZAJĄCYCH Z DROGAMI WYRAŻONA W METRACH

USTALENIA FUNKCJONALNE:

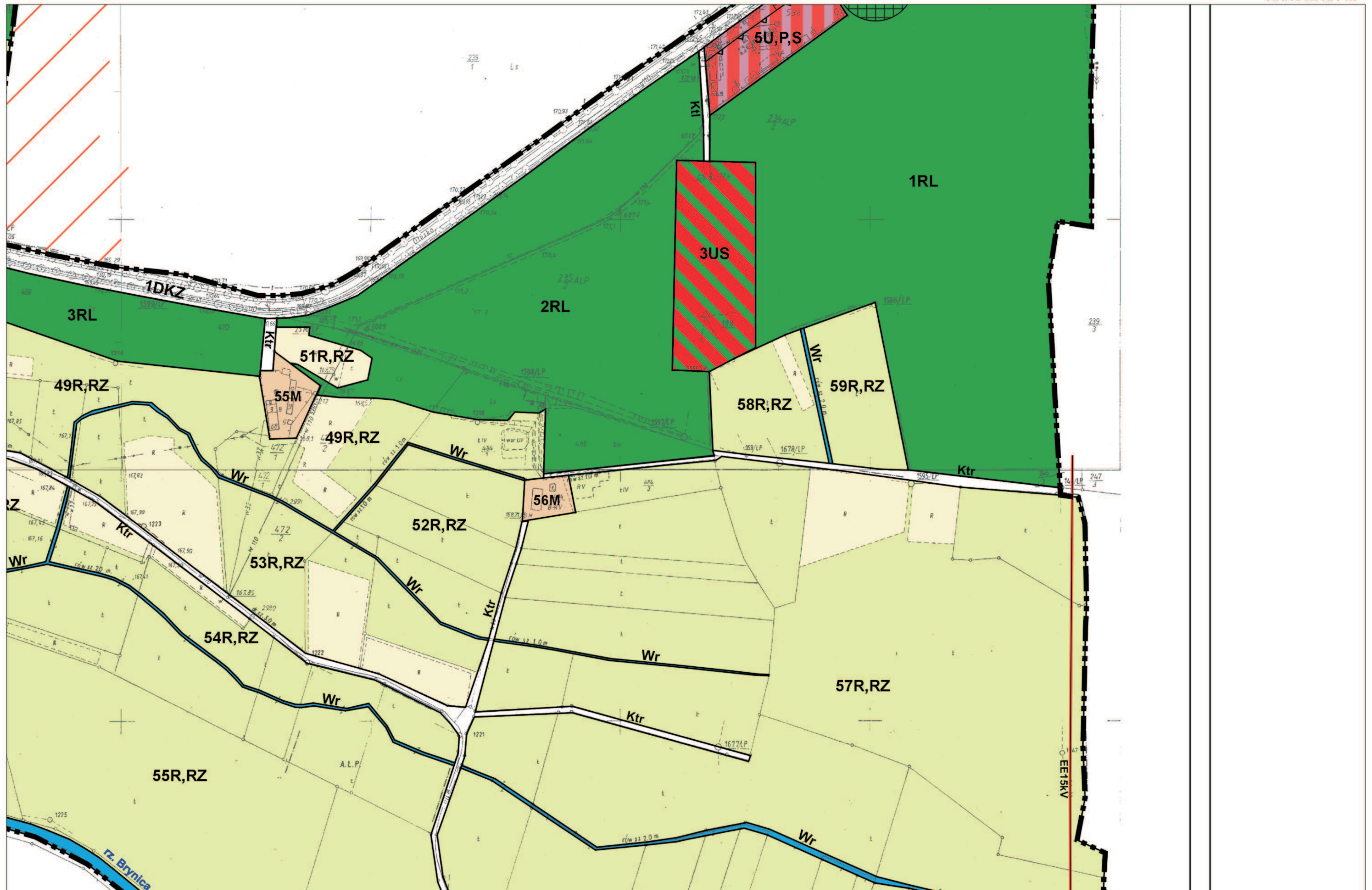
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG
-  TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY ZBIORCZEJ
-  TERENY DRÓG PUBLICZNYCH



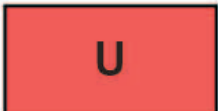
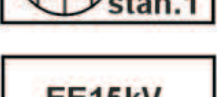
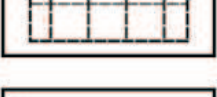
ARKUSZ NR 11



ARKUSZ NR 12

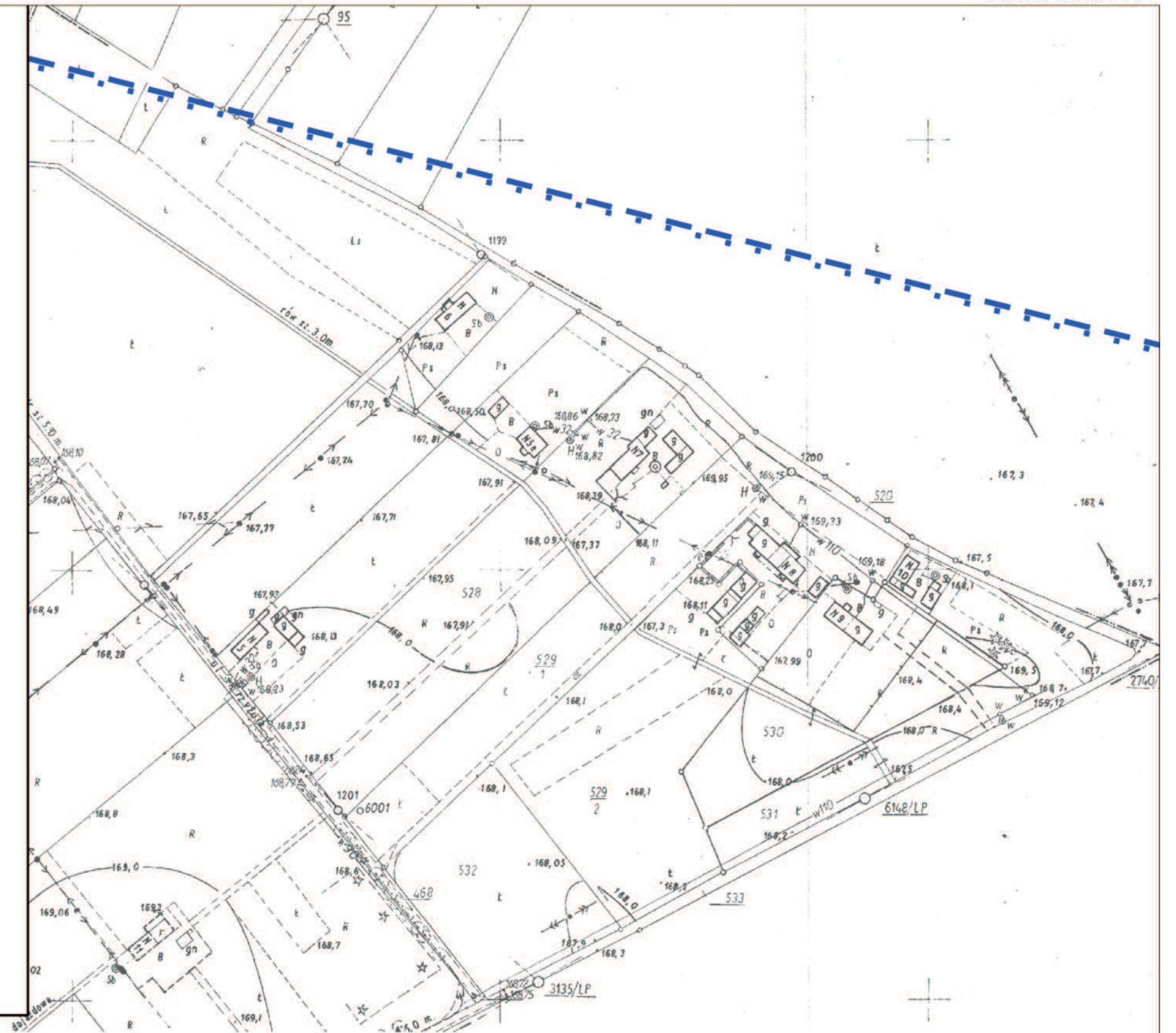
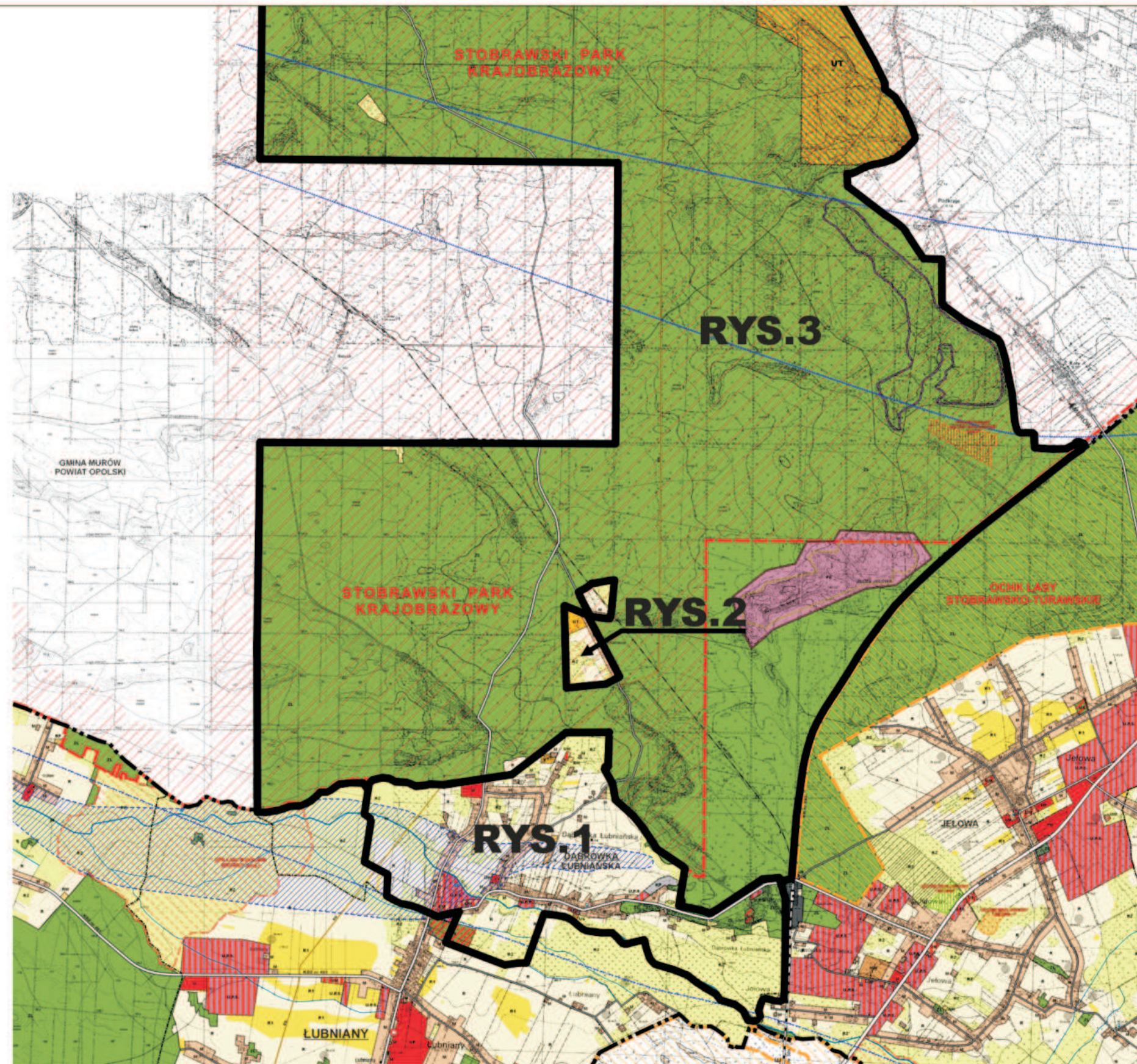


ARKUSZ NR 13

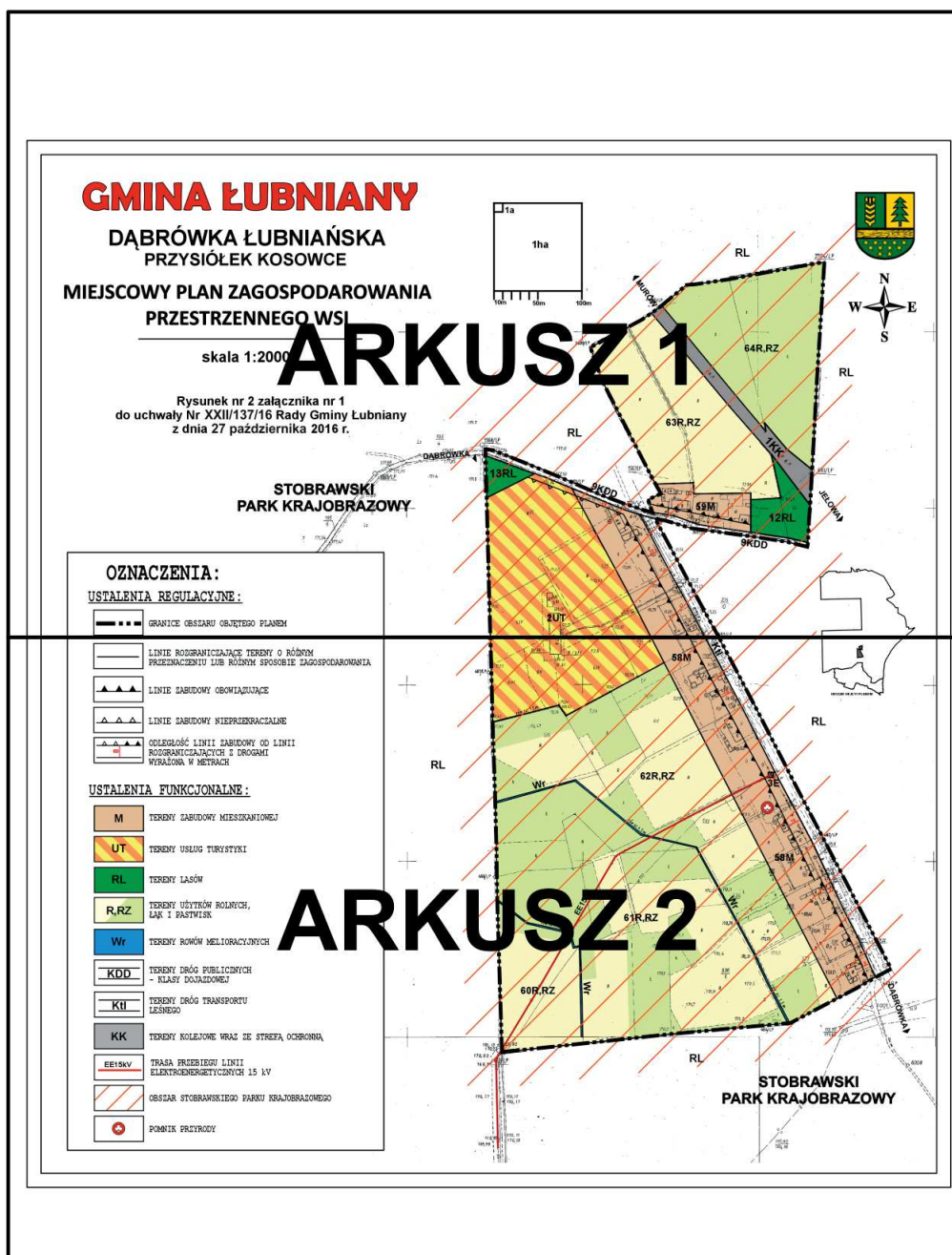
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ		- KLASY LOKALNEJ
	TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUKCYJNEJ OBIEKTÓW USŁUGOWYCH, PRODUKCJI, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW		TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY DOJAZDOWEJ
	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH		TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ		TERENY DRÓG TRANSPORTU ROLNEGO
	TERENY USŁUG TURYSTYKI		TERENY DRÓG TRANSPORTU LEŚNEGO
	TERENY SPORTU I REKREACJI		OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW - OBJĘTE OCHRONĄ
	TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI		OBIEKTY I OBSZARY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW - OBJĘTE OCHRONĄ
	TERENY URZĄDZEŃ ENERGETYKI		STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE - OBJĘTE OCHRONĄ
	TERENY LASÓW		TRASA PRZEBIEGU LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 kV
	TERENY UŻYTKÓW ROLNYCH, ŁĄK I PASTWISK		TRASA PRZEBIEGU GAZOCIĄGU WYSOKOPRĘŻNEGO Dn500 PN6,3MPa
	TERENY WÓD PŁYNĄCYCH		STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU WYSOKOPRĘŻNEGO
	TERENY WÓD STOJĄCYCH		GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 335 KRAPKOWICE - STRZELCE OPOLSKIE
	TERENY ROWÓW MELIORACYJNYCH		OBSZAR STOBRAWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

ARKUSZ NR 14





Rysunek nr 2 załącznika nr 1



GMINA ŁUBNIANY

DĄBRÓWKA ŁUBNIAŃSKA PRZYSIÓŁEK KOSOWCE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI

skala 1:2000

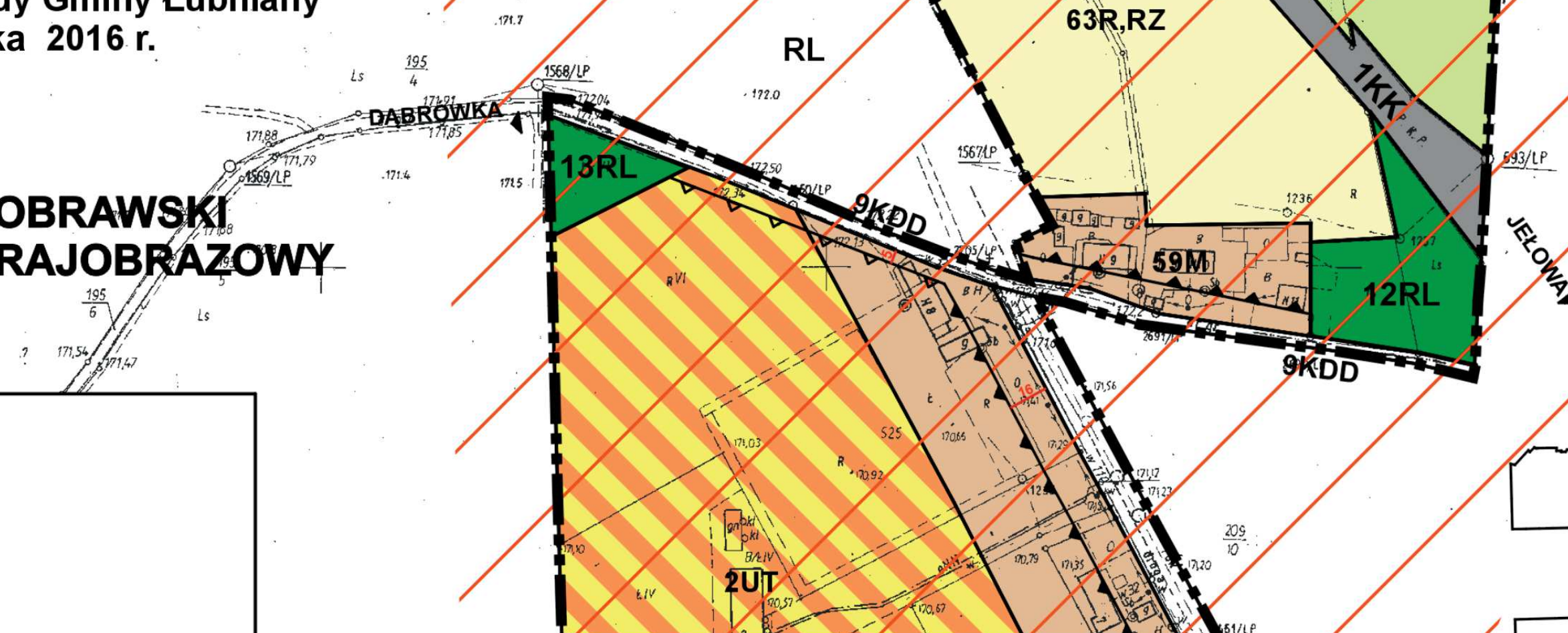
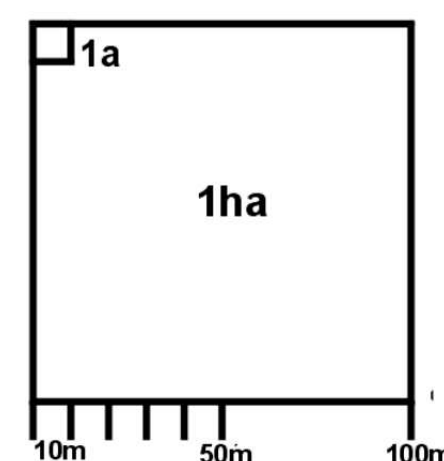
Rysunek nr 2 załącznika nr 1
do uchwały Nr XXII/137/16 Rady Gminy Łubniany
z dnia 27 października 2016 r.

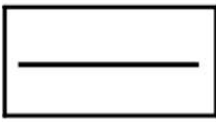
STOBRAWSKI
PARK KRAJOBRAZOWY

OZNACZENIA:

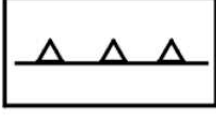
USTALENIA REGULACYJNE:

— · — · — GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



- 

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
- 

LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
- 

LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- 

ODLEGŁOŚĆ LINII ZABUDOWY OD LINII ROZGRANICZAJĄCYCH Z DROGAMI WYRAŻONA W METRACH

USTALENIA FUNKCJONALNE:

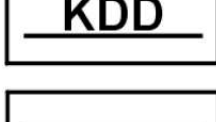
- 

M TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- 

UT TERENY USŁUG TURYSTYKI
- 

RL TERENY LASÓW
- 

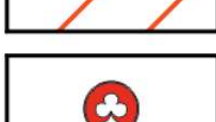
R,RZ TERENY UŻYTKÓW ROLNYCH, ŁĄK I PASTWISK
- 

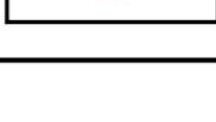
Wr TERENY ROWÓW MELIORACYJNYCH
- 

KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY DOJAZDOWEJ
- 

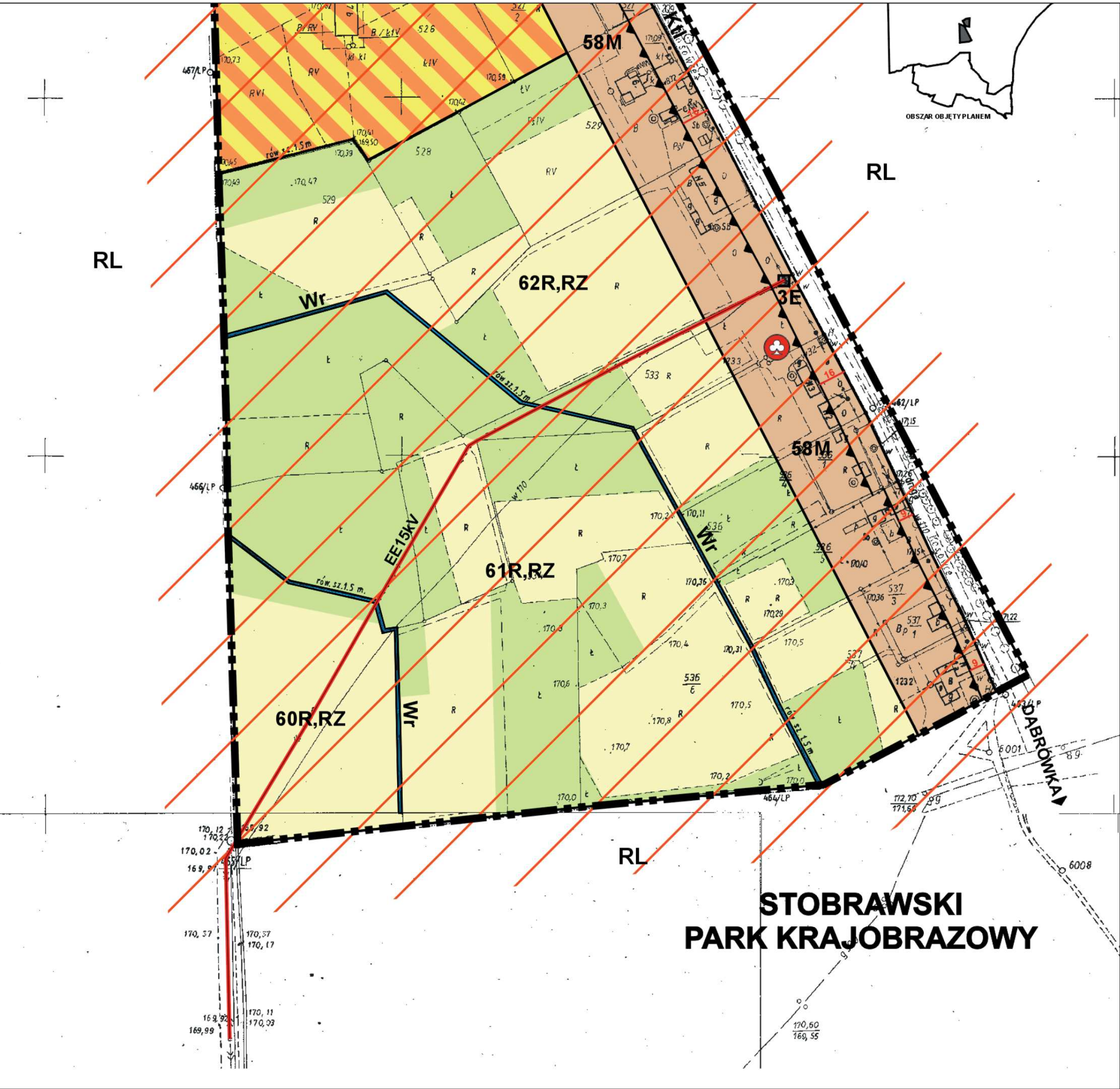
Ktl TERENY DRÓG TRANSPORTU LEŚNEGO
- 

KK TERENY KOLEJOWE WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
- 

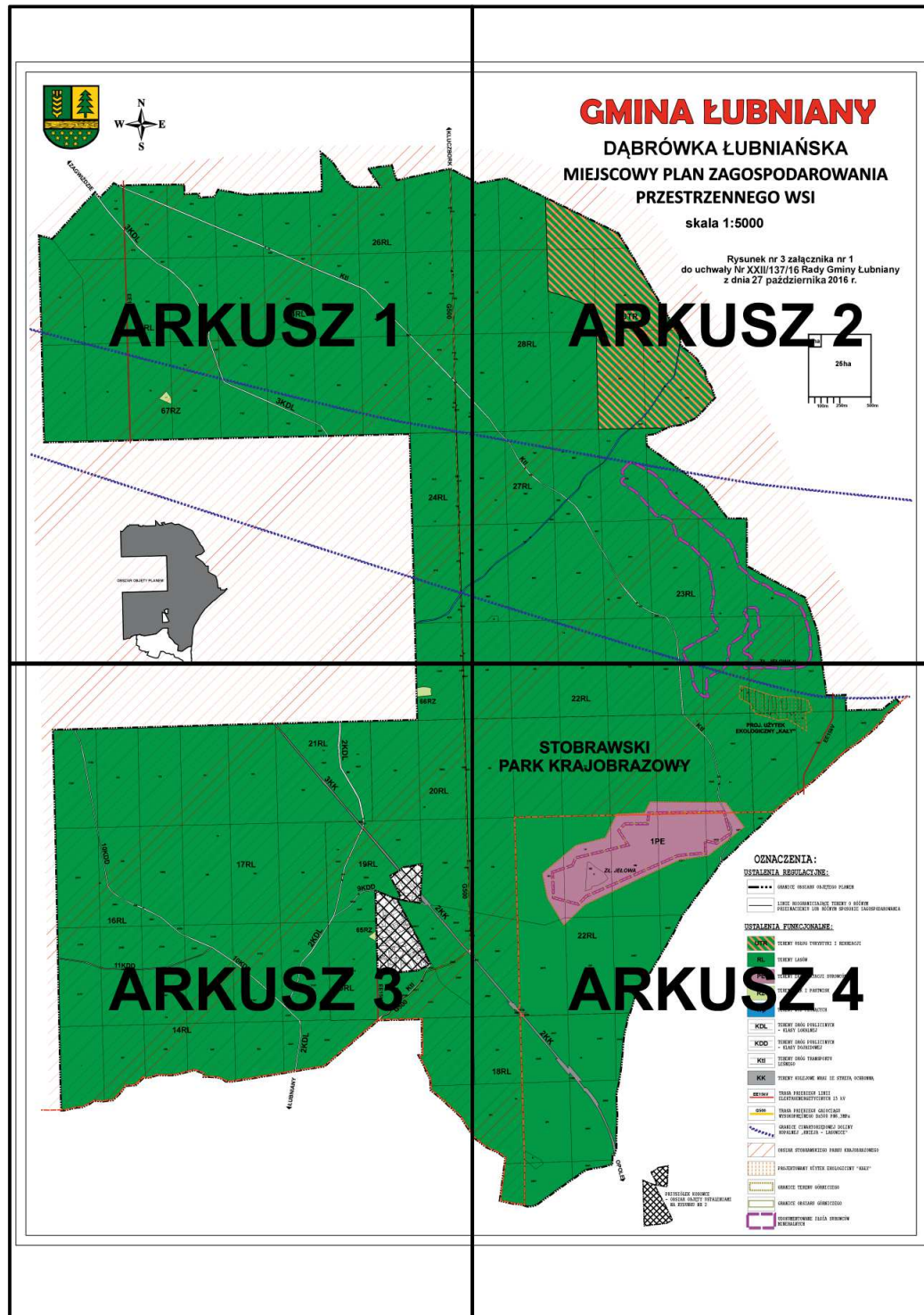
EE15kV TRASA PRZEBIEGU LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 kV
- 

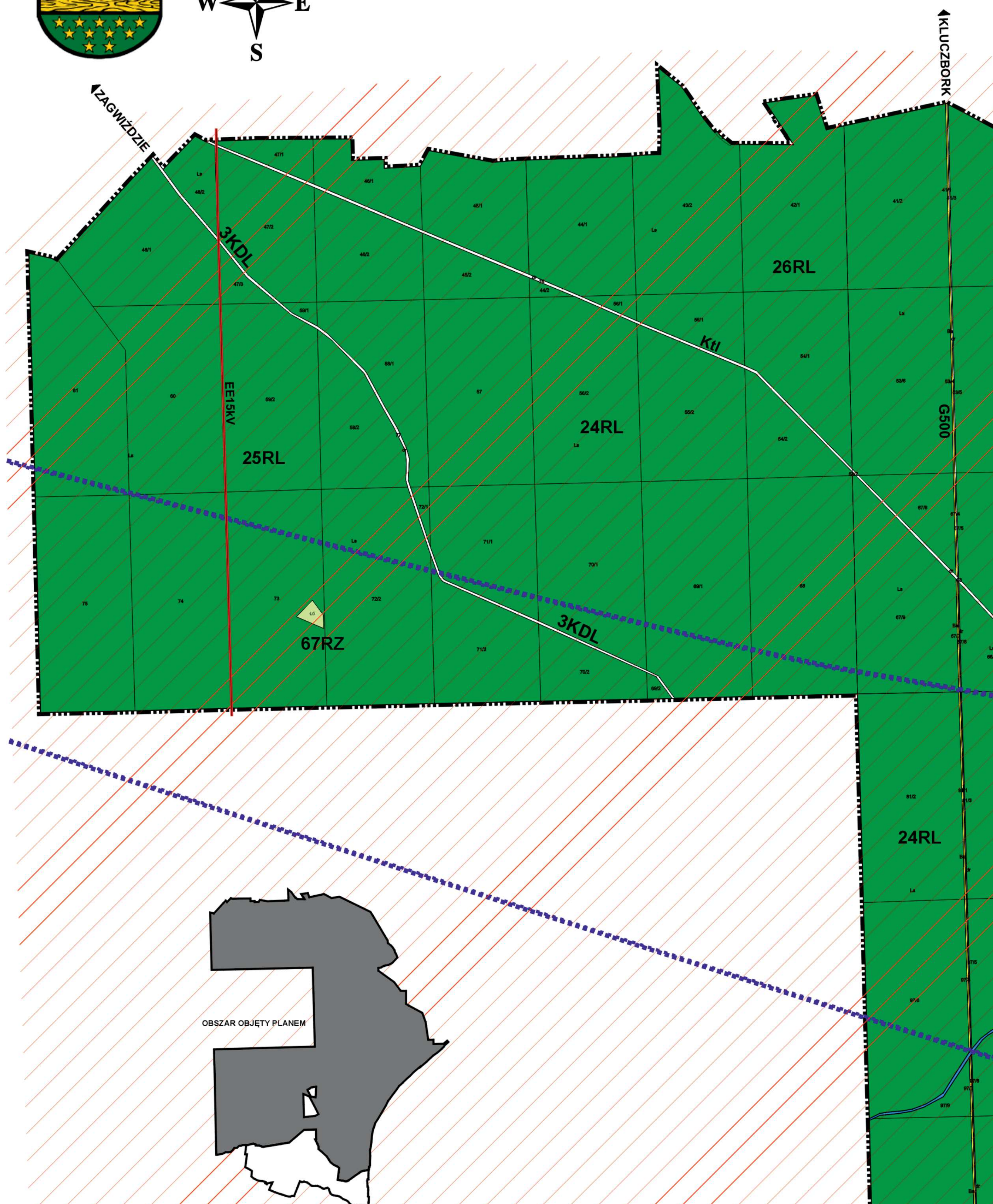
OBSZAR STOBRAWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- 

POMNIK PRZYRODY



Rysunek nr 3 załącznika nr 1





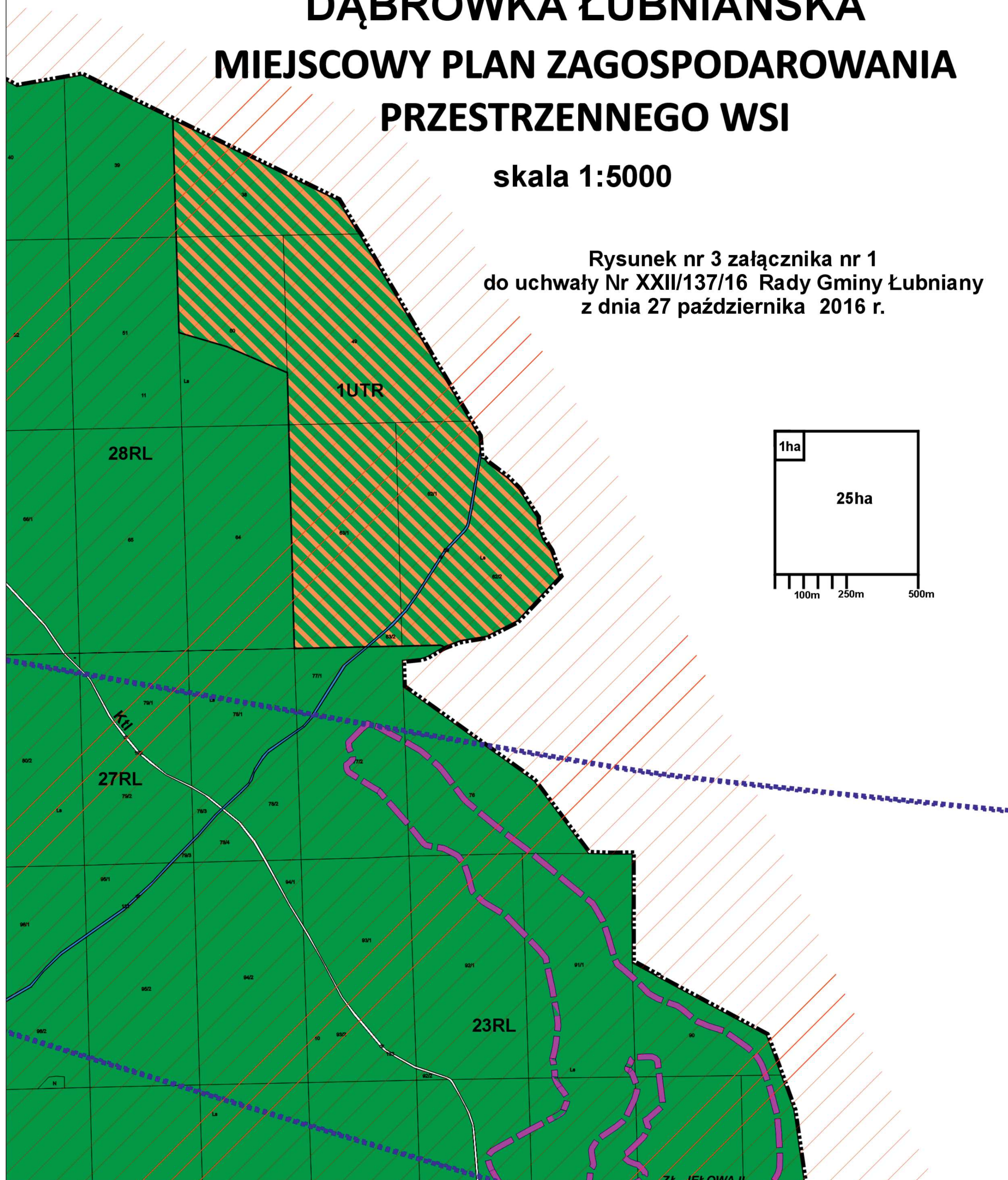
GMINA ŁUBNIAŃSKA

DĄBRÓWKA ŁUBNIAŃSKA

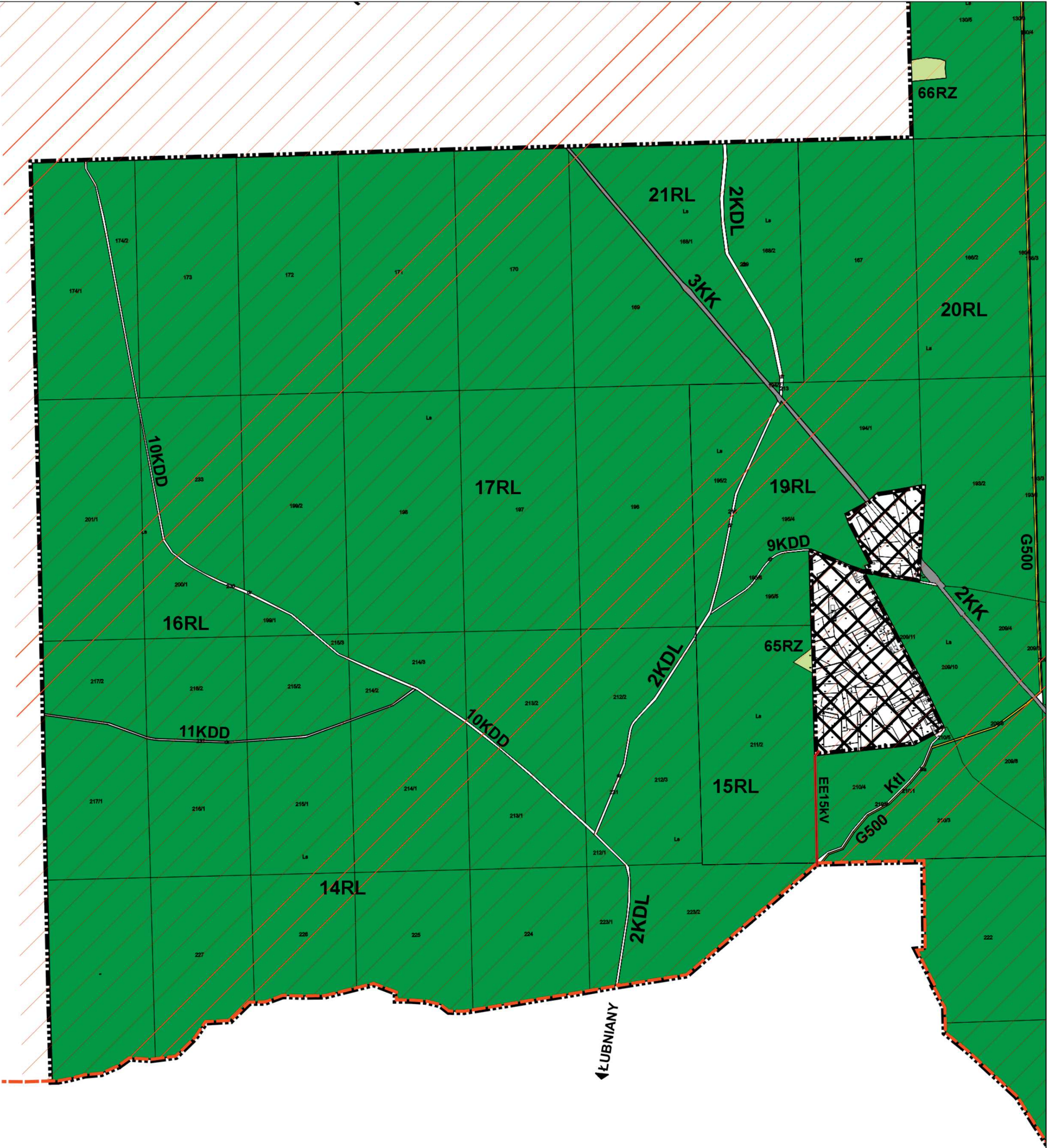
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI

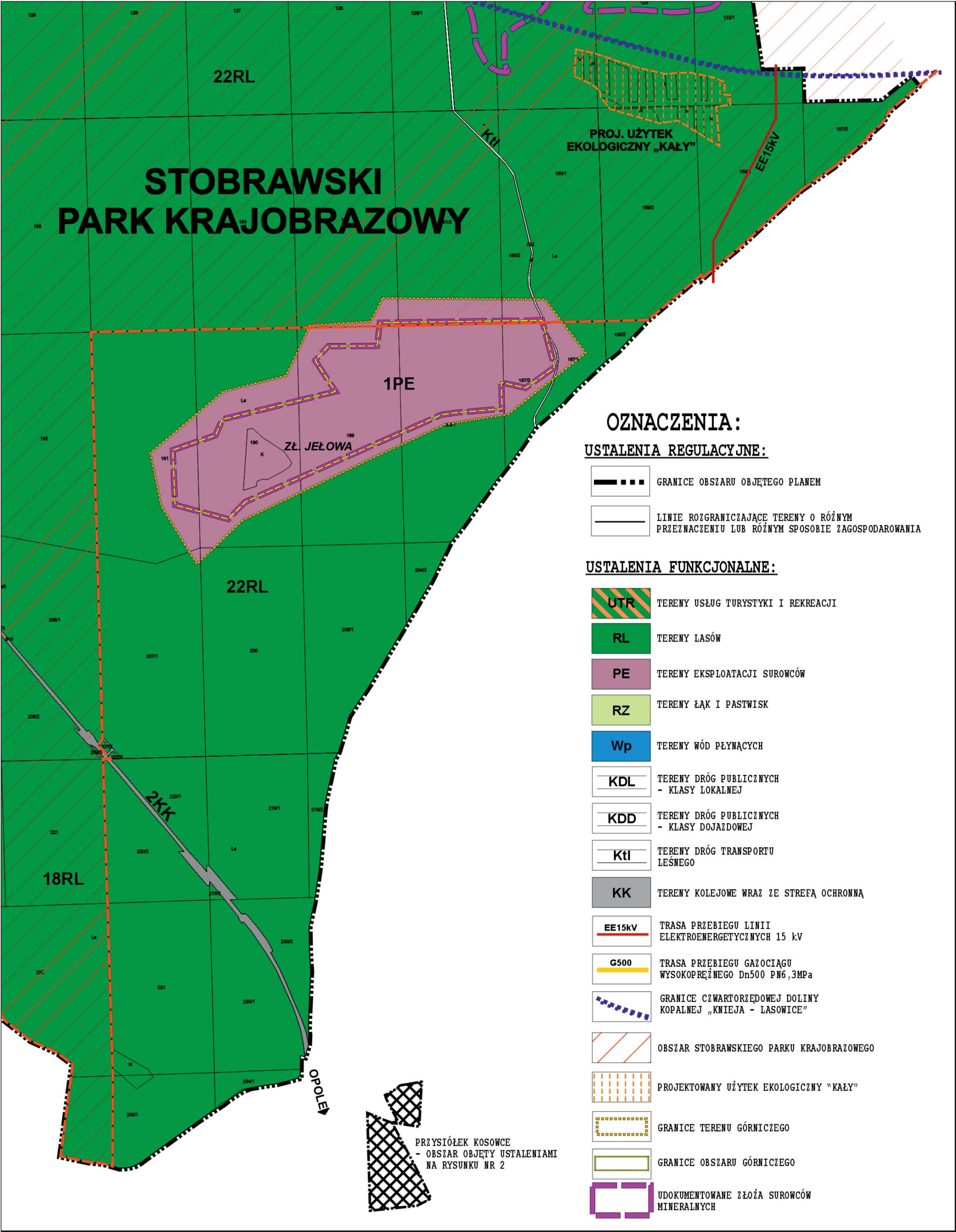
skala 1:5000

Rysunek nr 3 załącznika nr 1
do uchwały Nr XXII/137/16 Rady Gminy Łubniany
z dnia 27 października 2016 r.



ARKUSZ NR 3





Załącznik nr 2
do uchwały nr XXII/137/16
Rady Gminy Łubniany
z dnia 27 października 2016 r.

Rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778), biorąc pod uwagę stanowisko Wójta Gminy, Rada Gminy Łubniany rozstrzyga, co następuje:

1. Rozstrzygnięciu podlegają uwagi nieuwzględnione, zgłoszone do projektu planu wniesione w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778).

2. W okresie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dąbrówka Łubniańska do publicznego wglądu w dniach od 11 kwietnia 2016 r. do 11 maja 2016 r. oraz w okresie przeznaczonym na złożenie uwag wyznaczonym do dnia 1 czerwca 2016 r., nie wpłynęła żadna uwaga.

3. Rada Gminy Łubniany wobec braku uwag wniesionych do projektu planu nie rozstrzyga w zakresie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXII/137/16
Rady Gminy Łubniany
z dnia 27 października 2016 r.

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

Rada Gminy Łubniany rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami planu.

- 1) zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dąbrówka Łubniańska;
- 2) w zakresie należącym do zadań własnych gminy nie zapisano nowych inwestycji w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, a jedynie związane z modernizacją, rozbudową oraz przebudową istniejącego układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Środki finansowe niezbędne na rozbudowę sieci infrastruktury technicznej oraz remonty i przebudowę dróg gminnych zostaną pokryte z budżetu gminy w oparciu o uchwalony przez Radę Gminy wieloletni plan modernizacji dróg oraz rozwoju i modernizacji urządzeń wodno-kanalizacyjnych.

Inwestycje drogowe i infrastruktury mogą być realizowane etapami w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

- 1) finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie inwestycji środkami zewnętrznymi, odbywać się będzie poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także przez właścicieli nieruchomości.