Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 5 lipca 2018 r., poz. 1981

UCHWAŁA NR XLIII/237/18
RADY MIEJSKIEJ W LEŚNICY

z dnia 25 czerwca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Dolna, gmina Leśnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. roku poz. 994 i 1000) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Leśnicy Nr XI/54/15 z dnia 28 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Dolna, gmina Leśnica, Rada Miejska w Leśnicy uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Dolna, gmina Leśnica, o którym mowa w §1 ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leśnica, przyjętego uchwałą Nr XXXIII/168/13 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 27 maja 2013 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Dolna, gmina Leśnica.

3. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania są następujące załączniki:

1) załącznik graficzny nr 1 - rysunek planu – skala 1:1000;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunki w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, ustalona na rysunku planu, określającą minimalną odległość budynków od linii rozgraniczającej teren, linia ta nie dotyczy:
   a) infrastruktury technicznej,
   b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
   c) takich części wystających przed elewację jak: wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
   d) schodów do budynku, pochylni, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,2 m;

7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowanie elewacji przynajmniej jednego budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu, w przypadku budynków lokalizowanych na działkach, których granice działek nie krzyżują się z drogą obsługującą nieruchomość pod kątem 90°, narożnik przynajmniej jednego budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu musi być usytuowany na linii obowiązującej; dla pozostałych budynków, linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy, ustalone linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrołapy, gzymsy, balkony, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;

8) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane oraz obiekty gospodarcze i garażowe oraz obiekty małej architektury;

9) szczytowym układzie zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowę w której główne kalenice dachów budynków przeznaczenia podstawowego zlokalizowane są prostopadle do ustalonej linii zabudowy, w przypadku działek których granice nie krzyżują się pod kątem prostym z linami zabudowy jako budynki w układzie szczytowym zabudowy uważa się również takie w których ściana szczytowa stanowi elewację frontową a główna kalenica dachu budynków przeznaczenia podstawowego zlokalizowana jest równolegle do granic bocznych działki budowalnej;

10) dachu płaskim – należy przez to rozumie dach o kącie nachylenia połaci od 0 do 12 stopni;

11) usługach publicznych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych;

12) usługach – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności;

13) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

14) oznaczeniach informacyjnych – należy przez to rozumieć oznaczenia na rysunku planu sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

1) granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbol literowy i numer;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obowiązujące linie zabudowy;

6) granica terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych - instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną od tych urządzeń;

7) granica strefy ochronnej terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych - turbin wiatrowych - o mocy przekraczającej 100 kW;

8) strefa zakazu zabudowy od autostrady A4;

9) stanowiska archeologiczne;

10) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków;

11) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

12) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego;

13) strefa ochrony sanitarnej wokół cmentarza;

14) strefa kontrolowana od sieci gazowej wysokiego ciśnienia;

15) istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia;

16) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia;

17) istniejące sieci elektroenergetyczne średniego napięcia;

18) granica otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”;

19) granica Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”;

20) granica Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 "Góra Św. Anny".

2. Oznaczeniami informacyjnymi rysunku planu są: linie orientacyjne proponowanych podziałów na działki budowlane.

§ 4. W planie nie ustala się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach;

3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innych niż wynikających z przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5. Ustala się ogólne zasady zagospodarowania terenu:

1) dla terenów istniejącej zabudowy dopuszcza się:

   a) przebudowę, rozbudowę (nadbudowę), wymianę, remonty istniejących budynków,

   b) zmianę przeznaczenia budynków na inne funkcje zgodnie z ustalonym przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym,

   c) zabudowę odtworzeniową po budynkach zlikwidowanych,

   d) budowę nowych obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach zabudowanych;

2) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych w planie wysokości zabudowy dopuszcza się remonty rozbudowy i przebudowy z zachowaniem istniejącej wysokości;

3) dla działek w zabudowie istniejącej, na których przekroczone są w stanie istniejącym ustalone w planie wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki, dopuszcza się rozbudowę z dopuszczeniem zwiększenia istniejących wskaźników o nie więcej niż 10 % stanu istniejący;

4) dla istniejących budynków o dachach innych niż ustalone w planie dopuszcza się remonty i przebudowy i rozbudowy z zachowaniem istniejącej formy dachu;

5) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych planem linii zabudowy dopuszcza się ich remonty, rozbudowy i przebudowy pod warunkiem nie zbliżania się bryłą budynku do drogi, od której ustalono linie zabudowy;

6) dopuszcza się niższą niż określona w planie minimalną intensywność zabudowy w przypadku etapowej realizacji zabudowy;

7) ustalona w przepisach §6 planu geometria dachów dotyczy głównej bryły dachu; dopuszcza się inne nachylania połaci dachowych elementów dachu budynków wychodzących poza jego główną bryłą, takich jak: wiatrołapy, werandy, wykusze, zadaszenia tarasów, zadaszenia lukarn, dobudowane garaże;

8) ustalone w przepisach §6 planu pokrycie i kolorystyka dachów nie dotyczy dachów płaskich;

9) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i instalacji wytwarzających energię elektryczną i cieplną z energii promieniowania słonecznego o mocy do 40 kW na całym obszarze opracowania planu;

10) poza wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się lokalizację obiektów i budowli infrastruktury technicznej;

11) w obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, zapewnienie zaopatrzenia wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się urządzenia towarzyszące;

13) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn; ich zadaszeń oraz zadaszeń drzwi wejściowych, balkonów i tarasów.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1RM/MU do 12RM/MU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową lub zabudowę mieszkaniowo – usługową, z dopuszczeniem realizowania ich dowolnych kombinacji na działce, w tym również wyłącznie jednej z wymienionych funkcji;

3) w zakresie usług dopuszcza się zabudowę usługową nieuciążliwą;

4) przeznaczenie uzupełniające:

a) agroturystyka,

b) zieleń urządzona;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość budynków, w tym związanych z produkcją rolniczą nie może przekroczyć: 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 11 m,

b) maksymalna wysokość budowli związanych z rolnictwem oraz silosów 16 m,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:

- 70 % dla terenu oznaczonego symbolem 7RM/MU, 12RM/MU
- 60% dla terenów oznaczonych symbolem 2RM/MU, 9RM/MU,
- 50% dla terenów oznaczonych symbolem 1RM/MU, 3RM/MU, 4RM/MU, 5RM/MU 6RM/MU, 10RM/MU, 11RM/MU;
- 40% dla terenu oznaczonego symbolem 8RM/MU

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:

- 1,2 dla terenów oznaczonych symbolem 7RM/MU, 2RM/MU, 9RM/MU,
- 1,0 dla terenów oznaczonych symbolem 1RM/MU, 3RM/MU, 4RM/MU, 5RM/MU 6RM/MU, 10RM/MU, 11RM/MU, 12RM/MU,
- 0,8 dla terenów oznaczonych symbolem 8RM/MU

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej:

- dla terenów oznaczonych symbolem 1RM/MU, 2M/MU, 3RM/MU, 4RM/MU, 5RM/MU, 6RM/MU, 7RM/MU, 9RM/MU, 10RM/MU, 11RM/MU, 12/RM/MU: 0,01,
- dla terenu oznaczonego symbolem 8RM/MU: 0,1,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:

- 20% dla terenów oznaczonych symbolem 7RM/MU, 2RM/MU, 9RM/MU, 5RM/MU, 12RM/MU,

- 40% dla terenów oznaczonych symbolem 4RM/MU, 6RM/MU, 1RM/MU, 3RM/MU, , 8RM/MU, 10RM/MU, 11RM/MU,

g) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów,

h) dla budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się:

- dachy zgodne z geometrią dachów ustaloną na terenie lub jednospadowe o kącie nachylenia od 12 do 45 stopni, w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę, w tym dla budynków sytuowanych dalej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej dopuszcza się blachę falistą, trapezową,

- dachy płaskie,

- dla dachów płaskich i o spadku do 12° pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu,

i) kolorystykę zewnętrznych ścian budynków: w kolorach naturalnych materiałów oraz w tonacjach bieli, szarości, beże;

6) nieprzekraczalną linię zabudowy:

a) na terenie 9RM/MU:

- od ulicy oznaczonej symbolem 2KDL,drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW i ciągów pieszych oznaczonych symbolem 1KP i 2 KP w linii rozgraniczającej,

- 8 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem 1 KDL, zgodnie z rysunkiem planu,

b) na pozostałych terenach 6 m od linii rozgraniczającej ulic publicznych klasy dojazdowej (oznaczonych symbolem KDD) i dróg wewnętrznych (oznaczonych symbolem KDW) oraz 8 m od krawędzi jezdni ulic publicznych klasy lokalnej (oznaczonych symbolem KDL) zgodnie z rysunkiem planu;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) 1000 m^2 – dla terenów oznaczonych symbolami 3RM/MU, 6RM/MU, 7RM/MU, 8RM/MU 9RM/MU,

b) 800 m^2 – dla terenów oznaczonych symbolami 1 RM/MU, 2 RM/MU, 4RM/MU, 5RM/MU, 10RM/MU, 11RM/MU, 12RM/MU;

8) dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5m do 3,0m;

9) dopuszcza się maksymalną obsadę zwierząt do 60 DJP.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN/U, 2MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, obiekty małej architektury;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 11 m do kalenicy dachu, dla zabudowy garażowej dopuszcza się 1 kondygnację do 8 m wysokości,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:

- 60% dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U,

- 80% dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/U,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej:

- 1,2 dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U,

- 1,8 dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/U,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:

- 40% dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U,

- 20% dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/U,

f) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 35-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zgodne z geometrią dachów ustaloną na terenie lub dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia do 45 stopni, dla dachów płaskich i o spadku do 12 ° pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu,

h) kolorystykę zewnętrznych ścian budynków: w kolorach naturalnych materiałów oraz w tonacjach bieli, szarości, beży, brązów;

4) nieprzekraczalną linię zabudowy:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U:

- od 2m do 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

- w linii rozgraniczającej ciągu pieszego oznaczonego symbolem 2KP,

- 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 6KDD,

b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/U w granicach linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U: 700 m^2;

6) zakaz wydzielania nowych działek budowalnych na terenie oznaczonym symbolem 2MN/U;

7) dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5m do 3,0m;

8) dopuszcza się realizowanie zabudowy o funkcji wyłącznie mieszkaniowej lub o funkcji wyłącznie usługowej.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN/U/RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, obiekty małej architektury;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy, w tym obiektów związanych z produkcją rolniczą nie może przekroczyć: 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 11m,

b) maksymalna wysokość budowli związanych z rolnictwem oraz silosów 16 m,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 60 %,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 0%,

g) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów,

h) dla budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się:

- dachy zgodne z geometrią dachów ustaloną na terenie lub jednospadowe o kącie nachylenia od 12 do 45 stopni, w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę, w tym dla budynków sytuowanych dalej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej dopuszcza się blachę falistą, trapezową,

- dachy płaskie,

- dla dachów płaskich i o spadku do 12 ° pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu,

i) kolorystykę zewnętrznych ścian budynków: w kolorach naturalnych materiałów oraz w tonacjach bieli, szarości, beże;

4) nieprzekraczalną linię zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej ulicy publicznej klasy dojazdowej (oznaczonych symbolem 1KDD, 4KDD);

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2;

6) dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5m. do 3,0m;

7) dopuszcza się realizowanie zabudowy o funkcji wyłącznie mieszkaniowej lub o funkcji wyłącznie usługowej lub o funkcji wyłącznie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, lub łączenia tych funkcji w sposób dowolny;

8) dopuszcza się maksymalną obsadę zwierząt do 60 DJP.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1MNU/RM do 22MNU/RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową nieuciążliwą;

3) zabudowę usługową dopuszcza się łącznie z zabudową mieszkaniową, w tym realizowaną jako budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej, z wyjątkiem budynków użyteczności publicznej, które można również lokalizować na wydzielonych działkach, dopuszczalne jest realizowanie zabudowy mieszkaniowej bez funkcji usługowej, dopuszczalne jest lokalizowanie funkcji usługowej jako lokali wbudowanych lub jako oddzielne budynki;

4) przeznaczenie uzupełniające:

a) agroturystyka,

b) zieleń urządzona, obiekty małej architektury;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego nie może przekroczyć:

- 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 11 m dla terenów oznaczonych symbolami 9MNU/RM, 14MNU/RM, 18MNU/RM,

- 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m dla terenów oznaczonych symbolami 1MNU/RM, 2MNU/RM, 3MNU/RM, 4MNU/RM, 5MNU/RM, 6MNU/RM, 7MNU/RM, 8MNU/RM, 10MNU/RM, 11MNU/RM, 12MNU/RM, 13MNU/RM, 15MNU/RM, 16MNU/RM, 17MNU/RM, 19MNU/RM, 20MNU/RM, 21MNU/RM, 22MNU/RM,

b) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie może przekroczyć 8 m,

c) maksymalna wysokość budowli związanych z rolnictwem oraz silosów 16 m,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 40 %,

e) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,

f) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej:

- dla terenów oznaczonych symbolami 2MNU/RM, 3MNU/RM, 4MNU/RM, 8MNU/RM: 0,1,

- dla terenów oznaczonych symbolami 1MNU/RM, 5MNU/RM, 6MNU/RM, 7MNU/RM, 9MNU/RM, 10MNU/RM, 11MNU/RM, 12MNU/RM, 13MNU/RM, 14MNU/RM, 15MNU/RM, 16MNU/RM, 17MNU/RM, 18MNU/RM, 19MNU/RM, 20MNU/RM, 21MNU/RM, 22MNU/RM: 0,3,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,

h) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów,

i) dla budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się:

- dachy zgodne z geometrią dachów ustaloną na terenie lub jednospadowe o kącie nachylenia od 12 do 45 stopni, w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę, w tym dla budynków sytuowanych dalej niż 20 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej dopuszcza się blachę falistą, trapezową,

- dachy płaskie,

- dla dachów płaskich i o spadku do 12° pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu,

j) kolorystykę zewnętrznych ścian budynków: w kolorach naturalnych materiałów oraz w tonacjach bieli, szarości, beże;

6) nieprzekraczalną linię zabudowy:

a) 6 m od linii rozgraniczającej ulic publicznych klasy dojazdowej (oznaczonych symbolem 1KDD, 3KDD, 4KDD, 6KDD, 9KDD) oraz drogi obsługi gruntów rolnych (oznaczonej symbolem 6KR),

b) 8 m od krawędzi jezdni ulicy publicznych klasy lokalnej (oznaczonych symbolem 1KDL, 2KDL) zgodnie z rysunkiem planu;

7) obowiązującą linię zabudowy: 6 m od linii rozgraniczających ulic publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) 1000 m^2 - dla terenów oznaczonych symbolem 1MNU/RM, 5MNU/RM, 6MNU/RM, 8MNU/RM, 10MNU/RM, 11MNU/RM, 13MNU/RM 18MNU/RM, 19MNU/RM, 20MNU/RM, 21MNU/RM, 22MNU/RM,

b) 800 m^2 - dla terenów oznaczonych symbolem 4MNU/RM, 12MNU/RM, 14MNU/RM, 15MNU/RM,

c) 700 m^2 - dla terenów oznaczonych symbolem 2MNU/RM, 7MNU/RM, 9MNU/RM, 16MNU/RM, 17MNU/RM;

9) zakaz wydzielania nowych działek budowalnych na terenach oznaczonym symbolem 3MNU/RM;

10) dla terenów oznaczonych symbolami 1MNU/RM, 2MNU/RM, 3MNU/RM, 4MNU/RM, 5MNU/RM, 6MNU/RM, 7MNU/RM, 8MNU/RM, 9MNU/RM, 18MNU/RM dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5 m do 3,0 m;

11) dopuszcza się maksymalną obsadę zwierząt do 60 DJP.

5. Dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, obiekty małej architektury;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy, nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9m,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 40 %,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,

f) dachy płaskie lub dachy dwuspadowe, w układzie symetrycznym,

g) dla dachów dwuspadowych ustala się obowiązek stosowania połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, krytych dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów,

h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zgodne z geometrią dachów ustaloną na terenie lub dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia do 45 stopni, dla dachów płaskich i o spadku do 12 ° pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu,

i) kolorystykę zewnętrznych ścian budynków: w kolorach naturalnych materiałów oraz w tonacjach bieli, szarości, beże;

4) nieprzekraczalną linię zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej ulic publicznych klasy dojazdowej (oznaczonych symbolem KDD) oraz 8 m od krawędzi jezdni dróg publicznych klasy lokalnej (oznaczonych symbolem KDL) zgodnie z rysunkiem planu;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2 - dla terenów oznaczonych symbolem 1U, 2U;

6) zakaz wydzielania nowych działek budowalnych na terenie oznaczonym symbolem 3U;

7) dla terenu oznaczonego symbolem 1U dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5m do 3,0m.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług publicznych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi niepubliczne, zajmujące nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku,

b) zieleń urządzona;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy, nie może przekroczyć: 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 11 m,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 50 %,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,5,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,

f) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w kolorze ceramiki naturalnej,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy zgodne z geometrią dachów ustaloną na terenie lub dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia do 45 stopni, dla dachów płaskich i o spadku do 12 ° pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu,

h) kolorystykę zewnętrznych ścian budynków: w kolorach naturalnych materiałów oraz w tonacjach bieli, szarości, beże;

4) nieprzekraczalną linię zabudowy w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem istniejącego usytuowania zabudowy, dla obiektów nowo realizowanych należy zachować odległości zabudowy od dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5 m do 3,0 m.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UKS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy sakralnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty małej architektury,

b) usługi publiczne,

c) zieleń urządzona;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 20 m,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 40%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,4,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,

e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,

f) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych do 45, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów;

4) dopuszczalne kierunki przekształceń - przebudowa, odbudowa oraz remonty istniejących obiektów sakralnych, z zachowaniem obecnej formy architektonicznej i skali zabudowy;

5) nieprzekraczalną linię zabudowy w liniach rozgraniczających tereny zgodnie z rysunkiem planu, z zachowaniem istniejącego usytuowania zabudowy, dla obiektów nowo realizowanych należy zachować odległości zabudowy od dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Dla terenów oznaczonych symbolami **1P, 2P** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy produkcyjnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia, obiekty i budynki obsługi gospodarki rolniczej,

b) tereny zieleni urządzonej i tereny zieleni izolacyjnej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m do okapu dachu,

b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach połaci dachowych do 30,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 50%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,

g) dachy dwuspadowe i jednospadowe o kącie nachylenia od 12 do 45 °, w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę, blachę falistą, trapezową lub dachy płaskie, dla dachów płaskich i o spadku do 12° dopuszcza pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu,

h) na granicach terenu z zabudową mieszkaniowo – usługową należy lokalizować zieleń izolacyjną, zagospodarowany zielenią wysoką o minimalnej szerokości 5 m lub ekrany akustyczne w przypadku prowadzenia działalności emitującej hałas lub zanieczyszczenia pyłowe.

4) nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem KDD, 6m, zgodnie z rysunkiem planu.

9. Dla terenów oznaczonych symbolami **1US, 2US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi publiczne,

b) infrastruktura techniczna,

c) zieleń urządzona;

3) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się: obiekty, urządzenia i budynki dla potrzeb sportu i rekreacji, boiska sportowe, place zabaw, obiekty małej architektury;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 10 m,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 20%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,4,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,

f) dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę, blachę falistą, trapezową w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów lub dachy płaskie, dla dachów płaskich i o spadku do 12° dopuszcza pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu;

5) nieprzekraczalną linię zabudowy:

a) 6 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 8 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDL, zgodnie z rysunkiem planu.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZC** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza;

2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów obsługujących cmentarz – sanitarnych, biuro obsługi cmentarza, urządzeń towarzyszących, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i parkingu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość nowobudowanej zabudowy nie może przekroczyć 1 kondygnacji nie więcej niż 8 m do kalenicy dachu,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 10%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,1,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%,

f) dachy strome, dwuspadowe, wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów o kącie nachylenia 30 – 45 °,

4) nieprzekraczalną linię zabudowy:

a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznych klasy lokalnej, oznaczonej symbolem 7KDL, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 8 m od krawędzi jezdni ul publicznych klasy lokalnej, oznaczonej symbolem 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu;

5) linie zabudowy, maksymalny wskaźnik zabudowy działki oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie dotyczy grobowców, nagrobków i obiektów małej architektury.

11. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZP, 2ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni publicznej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się: place zabaw, urządzenia sportowe;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem dopuszczonych placów zabaw, urządzeń sportowych i infrastruktury technicznej,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki: 80%.

12. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1ZI do 4ZI** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej;

2) zakaz zabudowy terenu, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz nośników reklamowych, z zachowaniem odległości od sieci gazowej wysokiego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1ZL do 17ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;

2) ustala się zakaz zabudowy;

3) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów.

14. Dla terenów oznaczonych symbolami **1Ef-1, 2Ef-1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny elektroenergetyki - lokalizowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW - farma fotowoltaiczna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 60%,

b) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,

e) maksymalna wysokość zabudowy, w tym konstrukcji wsporczych wraz z zamocowanymi ogniwami fotowoltaicznymi: 8 m;

4) linia rozgraniczająca terenu stanowi granicę terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW.

15. Dla terenu oznaczonego symbolem **1Ef-2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki - lokalizowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW - instalacje fotowoltaiczne;

2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 60%,

b) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,

e) maksymalna wysokość zabudowy, w tym konstrukcji wsporczych wraz z zamocowanymi ogniwami fotowoltaicznymi: 8 m.

16. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1R do 27R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;

2) dopuszcza się:

a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5-8 m,

b) prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, wysokość obiektów związanych z infrastrukturą techniczną nie może przekroczyć 20 m,

c) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych, z wyłączeniem strefy kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia,

d) zalesienia na gruntach klas bonitacyjnych IV, V, VI i nieużytkach;

3) ustala się zakaz zabudowy terenów, z wyjątkiem budowli rolniczych, budynków gospodarczych i przeznaczonych do przechowywania płodów rolnych, których wysokość nie może przekroczyć 16 m oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

4) dla dopuszczonej zabudowy rolniczej ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 80 %,

b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,

c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,

e) dachy płaskie lub dachy dwuspadowe, w układzie symetrycznym o kącie nachylenia do 45°,

f) ustalona geometria dachów nie obowiązuje dla silosów rolniczych.

17. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 28R do 39R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;

2) dopuszcza się:

a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5-8 m,

b) prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, wysokość obiektów związanych z infrastrukturą techniczną nie może przekroczyć 20 m,

c) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych, z wyłączeniem strefy kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia,

d) zalesienia na gruntach klas bonitacyjnych IV, V, VI i nieużytkach;

3) ustala się zakaz zabudowy terenów, z wyjątkiem budowli rolniczych, budynków gospodarczych i przeznaczonych do przechowywania płodów rolnych, których wysokość nie może przekroczyć 16 m oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

4) dla dopuszczonej zabudowy rolniczej ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 80%,

b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,

c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,

e) dachy płaskie lub dachy dwuspadowe, w układzie symetrycznym o kącie nachylenia do 45°,

f) ustalona geometria dachów nie obowiązuje dla silosów rolniczych;

5) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych wzdłuż autostrady.

18. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 40R do 48R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;

2) dopuszcza się:

a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5-8 m,

b) prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, wysokość obiektów związanych z infrastrukturą techniczną nie może przekroczyć 20 m,

c) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo - wodne obszarów przyległych, z wyłączeniem strefy kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia,

d) zalesienia na gruntach klas bonitacyjnych IV, V, VI i nieużytkach;

3) ustala się zakaz zabudowy terenów, z wyjątkiem budowli rolniczych, budynków gospodarczych i przeznaczonych do przechowywania płodów rolnych, których wysokość nie może przekroczyć 16 m oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

4) dla dopuszczonej zabudowy rolniczej ustala się:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej: 80 %,

b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,

c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,

e) dachy płaskie lub dachy dwuspadowe, w układzie symetrycznym o kącie nachylenia do 45°,

f) ustalona geometria dachów nie obowiązuje dla silosów rolniczych.

19. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1G do 9G** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo - pas eksploatacyjny gazociągu wysokiego ciśnienia;

2) dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenu;

3) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 8 m,

b) zakaz lokalizowania zabudowy innej niż związanej z infrastrukturą techniczną,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,9,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki: 10%,

f) dachy dwuspadowe i jednospadowe o kącie nachylenia od 12 do 45 °, w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę, blachę falistą, trapezową lub dachy płaskie, dla dachów płaskich i o spadku do 12° dopuszcza pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu.

20. Dla terenu oznaczonego symbolem **1T** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej- telekomunikacja;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zachowanie wysokości istniejącego obiektu, z dopuszczeniem jego remontu, dla nowych obiektów i budowli maksymalna wysokość 30 m,

b) zakaz lokalizowania zabudowy innej niż związanej z infrastrukturą techniczną,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,

f) dachy dwuspadowe i jednospadowe o kącie nachylenia od 12 do 45 °, w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę, blachę falistą, trapezową lub dachy płaskie, dla dachów płaskich i o spadku do 12° dopuszcza pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu;

4) dopuszcza się lokalizowanie nowych urządzeń na istniejącym maszcie z zakazem podwyższania istniejącej wysokości masztu.

21. Dla terenu oznaczonego symbolem **1K** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 8 m,

b) zakaz lokalizowania zabudowy innej niż związanej z infrastrukturą techniczną,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,

f) dachy dwuspadowe i jednospadowe o kącie nachylenia od 12 do 45 °, w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę, blachę falistą, trapezową lub dachy płaskie, dla dachów płaskich i o spadku do 12° dopuszcza pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu.

22. Dla terenów oznaczonych symbolami **1W, 2W** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 8 m,

b) zakaz lokalizowania zabudowy innej niż związanej z infrastrukturą techniczną,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,

f) dachy dwuspadowe i jednospadowe o kącie nachylenia od 12 do 45 °, w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę, blachę falistą, trapezową lub dachy płaskie, dla dachów płaskich i o spadku do 12° dopuszcza pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu.

23. Dla terenu oznaczonego symbolem **1E** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość budowli nie może przekroczyć więcej niż 18 m,

b) zakaz lokalizowania zabudowy innej niż obiektów stacji transformatorowej,

c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,

d) minimalna intensywność zabudowy: 0,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,

f) dachy dwuspadowe i jednospadowe o kącie nachylenia od 12 do 45 °, w kolorze odcieni czerwieni, szarości i brązów, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami imitującymi dachówkę, blachę falistą, trapezową lub dachy płaskie, dla dachów płaskich i o spadku do 12° dopuszcza pokrycie dachu dostosowane do kąta nachylenia dachu.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w §5 i §6 planu.

2. Dla projektowanych budynków ustala się zachowanie ustalonych planem linii zabudowy nieprzekraczalnych i obowiązujących. Rozbudowę i remonty budynków usytuowanych przed nieprzekraczalną linią zabudowy lub przekraczająca ustaloną linię zabudowy należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych oraz zasadami, o których mowa w § 5.

3. Przy nadbudowie, rozbudowie i przebudowie budynków dach należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze, jak pokrycie dachu istniejącego, z wyjątkiem dachów płaskich.

4. Wysokość konstrukcji wsporczej, sytuowanej na dachu budynku, wraz z anteną i urządzeniami towarzyszącymi odbiory indywidualnego, nie może być większa niż 2m, licząc od kalenicy dachu.

5. Wydzielanym nowym działkom oraz działkom, dla których dokonuje się korekty granic, należy zapewnić:

1) dostęp do drogi spełniającej wymogi drogi pożarowej, określone przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego, o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 5m;

2) powierzchnię nie mniejszą niż określoną w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

3) wymaganą przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego odległość pomiędzy nowymi granicami działek, a istniejącymi budynkami;

4) możliwość zagospodarowania wydzielonych działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu.

Rozdział 3.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Jako tereny przestrzeni publicznych ustala się tereny ulic publicznych w liniach rozgraniczających, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 1KDL, 2KDL, tereny zieleni publicznej oznaczone symbolem 1ZP, 2ZP teren usług publicznych oznaczony symbolem 1UP, teren cmentarza, oznaczony symbolem 1ZC oraz teren zabudowy sakralnej oznaczony symbolem 1UKS.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zabrania się w terenach ulic i ciągów pieszych lokalizowania obiektów małej architektury oraz schodów, pochylni lub ramp ograniczających możliwość swobodnego przejścia.

3. Chodniki w liniach rozgraniczających ulic, oraz ciągi pieszo–jezdne i piesze należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 9. 1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywa się z terenu dróg i ulic publicznych oznaczonych symbolami KDD, KDL, terenu dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW oraz dróg obsługi gruntów rolnych oznaczonych symbolem KR.

2. Na całym obszarze opracowania planu z wyłączeniem autostrady dopuszcza się lokalizowanie tras i ścieżek rowerowych.

3. W ciągach dróg publicznych, w strefach zabudowanych, należy zapewnić ciągi piesze wydzielone lub jako ciągi pieszo – jezdne.

4. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolem **1KDL, 2KDL** ustala się**:**

1) przeznaczenie podstawowe: **tereny ulic publicznych klasy lokalnej (drogi powiatowe);**

2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: 9-38 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszcza się przebudowę i remont drogi w istniejących granicach użytkowania i własności.

5. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolem **od 3KDL do 7KDL** ustala się**:**

1) przeznaczenie podstawowe: **tereny dróg publicznych klasy lokalnej (drogi powiatowe);**

2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: 14-40 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszcza się przebudowę i remont drogi w istniejących granicach użytkowania i własności.

6. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolem **od 1KDD do 9KDD** ustala się**:**

1) przeznaczenie podstawowe: **tereny ulic publicznych klasy dojazdowej (drogi gminne);**

2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 - 22 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszcza się przebudowę i remont drogi w istniejących granicach użytkowania i własności.

7. Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem **1KDA, 2KDA** ustala się**:**

1) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi publicznej autostrada A4 (droga krajowa);**

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) urządzenia zapewniające niezbędną obsługę infrastrukturalną i komunikacyjną drogi oraz terenów sąsiednich, w tym: drogi dojazdowe do pól i zbiorniki retencyjne;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: 60 - 160 m, zgodnie z rysunkiem planu.

8. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolem **od 1KDW do 6KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe **tereny dróg wewnętrznych;**

2) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 - 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;

4) dopuszcza się przebudowę i remont drogi w istniejących granicach użytkowania i własności.

9. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolem **od 1KR do 17KR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe **tereny dróg obsługi gruntów rolnych;**

2) szerokość w liniach rozgraniczających: 4 - 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się przebudowę i remont drogi w istniejących granicach użytkowania i własności.

10. Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolem **1KP, 2KP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe **tereny ciągów pieszych;**

2) szerokość w liniach rozgraniczających: 2,5 - 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, sieci infrastruktury technicznej.

11. Ustala się strefę zakazu zabudowy od autostrady A4 ustaloną w odległości 50 m od krawędzi jezdni, w której zakazuje się lokalizowania zabudowy za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości tych obiektów od drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna -2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;

2) restauracje, kawiarnie -1 miejsce postojowe na 20 m^2 powierzchni użytkowej;

3) obiekty handlowe – 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

4) usługi sakralne – 1 miejsce postojowe na 40 miejsc;

5) usługi sportu – boisko sportowe – 1 miejsce postojowe na 500 m^2 terenu oraz 1miejsce postojowe na 15 miejsc dla widzów;

6) usługi publiczne – 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych;

7) inne obiekty usługowe – 1 miejsce postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej;

8) cmentarz – 1 miejsce postojowe na 500 m^2 cmentarza;

9) zabudowa produkcyjna – 1 miejsce postojowe na 500m^2 powierzchni użytkowej.

13. Liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Miejsca postojowe dopuszcza się lokalizować na nieruchomości inwestora jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone, miejsca garażowe w garażach wbudowanych lub budynkach garażowych wolnostojących oraz miejsca postojowe w ciągu dróg publicznych oznaczonych symbolem KDD.

Rozdział 5.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze opracowania planu, pod warunkiem braku konieczności zmiany użytkowania gruntów rolnych klas I-III, na cele nierolnicze.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych i komunalnych ustala się:

1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej i odprowadzającej ścieków do oczyszczalni gminnej;

2) dopuszcza się możliwość lokalizacji oczyszczalni przydomowych oraz zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków na terenie nieruchomości oraz wywóz ich przez odpowiednie służby do stacji zlewnych, obsługujących gminę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych poprzez rozprowadzenie po własnym terenie lub zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzenie wód opadowych z dróg i terenów parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej na terenie planu;

2) przy lokalizacji nowych obiektów należy zachować odległości określone w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

3) od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200, PN 4,0 MPa, ustala się strefę kontrolowaną w odległości 30 m od osi gazociągu, po obydwu stronach gazociągu;

4) od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500, CN 4,0 MPa, relacji Zdzieszowice – Tworzeń ustala się strefę kontrolowaną w odległości 40 m od osi gazociągu, po obydwu stronach gazociągu;

5) w strefie o której mowa w § 10 ust. 5 pkt 3 i 4 obowiązuje:

a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy,

b) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,

c) konieczność zapewnienia dostępu do sieci infrastruktury technicznej celem realizacji czynności kontrolnych;

d) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 6 m (pod 3 m od osi gazociągu).

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub odnawialnych źródeł energii cieplnej o mocy nie przekraczającej 100kW, a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym lub zaopatrzenie w ciepło z lokalnych grupowych kotłowni.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) dostawę energii – z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej;

2) budowę nowej sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami;

3) budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie linii kablowych, przy czym dla sieci średniego napięcia, w przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się realizację w formie linii napowietrznych;

4) ustala się zakaz lokalizowania budynków wiązanych ze stałym pobytem ludzi w odległości w odległości 5m od osi linii napowietrznej średniego napięcia.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

1) rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych;

2) dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.
Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 11. Ustala się strefy ochronne od urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ustala się:

1) zakaz zabudowy za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

2) obowiązek nie przekroczenia normatywnych parametrów jakości środowiska w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego poza grancie strefy, wynikających z funkcjonowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych.

Rozdział 7.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego, ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

1) Park Krajobrazowy „Góra Św. Anny” oraz jego otulina;

2) Obszar Natura 2000 „Góra Św. Anny.

2. Na obszarze Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” oraz jego otuliny obowiązują zakazy i ograniczenia określone w rozporządzeniu Nr 0151/P/17/06 Wojewody Opolskiego z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego "Góra Św. Anny" (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 17 maja 2006r. nr 33, poz. 1134) oraz w planie ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” ustanowionym rozporządzeniem Nr 0151/P/1/09 Wojewody Opolskiego z dnia 2 kwietnia 2009 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 9 kwietnia 2009 r. nr 25, poz. 412).

3. Uwzględniając określone w planie ochrony, o którym mowa w ust. 2, ustalenia do miejscowych planów zagospodarowania dla terenu w granicach Parku Krajobrazowego oraz w granicach otuliny Parku Krajobrazowego ustanowionej w planie ochrony, o którym mowa w ust. 2 jako obszar ograniczonego zainwestowania w celu ochrony ekspozycji ustala się:

1) wyposażenie istniejących linii i słupów energetycznych linii wysokiego i średniego napięcia zlokalizowanych poza terenami zabudowy w odpowiednie oznakowania zabezpieczające przed kolizjami przelatujące ptaki oraz zabezpieczenia przed wykorzystywaniem ich, jako miejsca odpoczynku przez ptaki;

2) dla projektowanych, remontowanych i przebudowywanych linii średniego napięcia i teletechnicznych stosowanie linii izolowanych, a docelowo linii doziemnych;

3) liniowe elementy infrastruktury technicznej należy prowadzić „korytarzach" infrastrukturalnych, w tym szczególnie wykorzystujących pasy dróg.

4. Na Obszarze Natura 2000 „Góra Św. Anny", zatwierdzonym przez Komisję Europejską decyzją numer K(2010)9669 z dnia 10 stycznia 2011r. jako Obszar Mający Znaczenie dla Wspólnoty (OZW), obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych, w szczególności zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, dla obszaru wymagane jest respektowanie ustaleń planu zadań ochronnych, ustanowionego dla tego obszaru Zarządzeniem nr 11/12 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 13 kwietnia 2012 r. *w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Góra Świętej Anny PLH160002* (Dz. Urz. Woj. Opolskiego poz. 584).

5. Cały obszar objęty planem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 – Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie, na którym zakazuje się: działalności gospodarczej mogącej spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód powierzchniowych oraz podziemnych.

6. W obszarze opracowania w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych symbolem:

1) MN/U/RM, MN/U, MNU/RM obowiązują, określone standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, określone przepisami odrębnymi;

2) RM/MU obowiązują, określone standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej, określone przepisami odrębnymi;

3) US i UP obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, określone przepisami odrębnymi.

7. Na całym obszarze opracowania planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

8. Ustala się strefę ochrony sanitarnej od granic cmentarza w odległości 50 m.

9. W granicach strefy obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

10. W odległości 150 m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania ujęć wód i studni indywidulanych.

Rozdział 8.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 13. 1. Dla terenu zabudowy wsi należy zachować charakter historycznej zabudowy i jej układu. Dla rozbudowy i remontu istniejących budynków oraz przy realizacji nowych budynków ustala się:

1) okapy dachów nie mogą wystawać poza lico elewacji powyżej 50 cm;

2) dla budynków usytuowanych szczytowo szerokość elewacji szczytowej przeznaczenia podstawowego od 8 do 16 m;

3) wszystkie obiekty architektoniczne w obrębie jednej działki budowlanej powinny stanowić spójną stylistycznie całość;

4) układ szczytowy zabudowy wzdłuż ulic oznaczonych symbolem 1KDD i 2KDL, przy czym utrzymuje się istniejące budynki usytuowane kalenicą.

2. Dla terenów niezabudowanych obrębu ustala się:

1) ochronę zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych – poprzez zakaz ich zakaz likwidowania, przy czym dopuszcza się wycinkę ze względów sanitarnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz w przypadku niemożliwej do wyeliminowania kolizji z przebiegiem dróg lub infrastruktury technicznej;

2) stosowanie przepisów planu ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” ustanowionym rozporządzeniem Nr 0151/P/1/09 Wojewody Opolskiego z dnia 2 kwietnia 2009 r. o których mowa w § 12 ust. 2 i 3.

3. Ustala się maksymalną wysokość budowli 20 m, z zachowaniem indywidulanych ustaleń dla poszczególnych terenów zawartych w §6 planu.

4. W granicach opracowania obowiązuje ochrona krajobrazu określona w przepisach odrębnych dla ustalonych obszarów Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” oraz jego otuliny.

Rozdział 9.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów

§ 14. 1. Ochronie konserwatorskiej, na podstawie przepisów odrębnych, podlegają zabytki wpisane do rejestru zabytków:

1) kościół parafialny p.w. św. Piotra i Pawła – numer decyzji o wpisie do rejestru zabytków: 1131/66 z 09.02.1966;

2) mogiła zbiorowa powstańców śląskich – numer decyzji o wpisie do rejestru zabytków 203/89 z 07.02.1989.

2. Ustala się ochronę konserwatorską obszarów historycznego układu ruralistycznego miejscowości, określając granice strefy ochrony konserwatorskiej układów ruralistycznych na rysunku planu, dla których ustala się:

1) restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;

2) układ szczytowy zabudowy wzdłuż dróg publicznych oznaczonych symbolem 1KDD i 2KDL, przy czym utrzymuje się istniejące budynki usytuowane kalenicą;

3) rzut budynków prostokątny;

4) obowiązek stosowania stolarki okiennej prostokątnej o dłuższym pionowym boku;

5) nakaz utrzymania symetrii ścian szczytowych w zakresie rozmieszczenia otworów okiennych oraz podziałów wewnętrznych okien;

6) działania termomodernizacyjne należy prowadzić w sposób nie powodujący uszkodzenia lub zasłonięcia istniejących detali architektonicznych, przy czym dopuszcza się przeniesienie lub odtworzenie detali na odnowionej elewacji;

7) zakaz montowania urządzeń służących do klimatyzacji pomieszczeń na połaciach dachowych oraz ścianach budynków eksponowanych w stronę dróg;

8) utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy nieruchomości, w tym również w granicy;

9) główne połacie dachu symetryczne.

3. Dla obiektów budowlanych ujętych w gminnej ewidencji zabytków architektury, wymienionych niżej, ustala się wymogi konserwatorskie określone w §14 ust. 4 planu:

1) Plebania, ul. Wiejska. 24;

2) dom przedpogrzebowy;

3) dom, ul. Wiejska 7;

4) dom, ul. Wiejska 51;

5) dom, ul. Wiejska 62;

6) budynek gospodarczy, ul. Wiejska 24;

7) kapliczka, ul. Wiejska;

8) cmentarz rzymsko – katolicki.

4. Dla obiektów budowlanych ujętych w ewidencji zabytków architektury obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu;

2) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;

3) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;

4) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglanym);

5) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;

6) prowadzenie prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich.

5. Obowiązuje ochrona następujących zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych:

1) Nr 1 - punkt osadniczy;

2) Nr 3 - ślad osadniczy, epoka kamienna;

3) Nr 4 - punkt osadniczy, VII-VIII w.;

4) Nr 8 - ślad osadniczy, pradzieje;

5) Nr 9 - punkt osadniczy, późne średniowiecze.

6. W miejscach stanowisk archeologicznych o ustalonej lokalizacji pokazanej na rysunku planu roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności należy wykonywać zgodnie z zasadami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 10.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem RM/MU, MN/U, MN/U/RM: 20 m;

2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU/RM, U, P: 24 m;

3) dla pozostałych terenów 18 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem RM/MU: 800m^2;

2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU/RM, MN/U: 700m^2;

3) w zabudowie oznaczonej symbolem MN/U/RM, U, P: 1000 m^2;

4) dla terenów rolniczych oznaczonych symbolem R zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dla pozostałych terenów: 600 m^2.

3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 75 stopni do 90 stopni.

4. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust 1 i 2 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne, i w przypadku regulacji sytuacji prawno – własnościowej nieruchomości.

Rozdział 11.
Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 16. Ustala się stawki w stosunku procentowe do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące w wysokości:

1) 10 % - dla terenów oznaczonych symbolami RM/MU, MNU/RM, MN/U, MN/U/RM;

2) 1% - dla terenów infrastruktury technicznej oznaczonej symbolem K, E, W, T, G; terenów komunikacji, oznaczonych symbolem KDD, KDL, KDA, KP,KR, KDW, KP; terenów usług publicznych oznaczonych

symbolem UP; terenów sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem US; terenów cmentarza oznaczonych symbolem ZC oraz terenów zieleni publicznej i izolacyjnej oznaczonych symbolem ZP i ZI;

3) 30% dla terenów pozostałych.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Leśnicy.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Ryszard Froń

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIII/237/18
Rady Miejskiej w Leśnicy
z dnia 25 czerwca 2018 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII/237/18

Rady Miejskiej w Leśnicy

z dnia 25 czerwca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1073 z późn. zm.)

Złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Dolna, gmina Leśnica uwagi rozstrzyga się w sposób następujący:

1. Uwagę złożoną w dniu 17.11.2016 r., dotyczącą nie wyrażenia zgody na przeznaczenie działki nr 323/2 na las oraz powiększenia terenów przeznaczonych pod zabudowę na działce nr 354 do strefy ochronnej gazociągu – **uwzględnia się w części**, rezygnując z przeznaczenia terenów pod nowe zalesienie na terenie działki nr 323/2 i rozszerzając teren pod zabudowę o kilkanaście metrów ale nie do strefy ochronnej gazociągu z uwagi na sprzeczność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leśnica.

2. Uwagę złożoną w dniu 24.11.2016 r., dotyczącą nie przeznaczenia terenu działki nr 84 na tereny elektroenergetyki fotowoltaicznej, nie wyrażenia zgody przeznaczenia działek nr 319/2, 197, 199, 210, 212 pod zalesienie w części gruntów o lepszych klasach bonitacyjnych oraz przeznaczenie działki nr 276/12 pod zalesienie a nie pod urządzenia fotowoltaiczne, zgodnie ze złożonym wnioskiem - **nie uwzględnia się w części**, rezygnując z przeznaczenia terenów pod nowe zalesienie oraz wprowadzając tereny elektroenergetyki fotowoltaicznej o mocy do 100 kW na części działki nr 84 z uwagi na sprzeczność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leśnica.

3. Uwagę złożoną w dniu 31.08.2017 r., dotyczącą przeznaczenia działek nr 405 i 407 na tereny zabudowy magazynowo inwentarskich oraz przeznaczenia działki nr 276/12 pod lokalizację farmy fotowoltaicznej,

a) **nie uwzględnia się w części** - w zakresie przeznaczenia działek nr 405 i 407 z uwagi na sprzeczność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leśnica, przy czym teren działek 405 i 407 stanowi tereny rolne z możliwością zlokalizowania zabudowy rolniczej, co stanowi częściowe uwzględnienie wnioskowanego przeznaczenia,

b) **nie uwzględnia się** - w zakresie przeznaczenia działki nr 276/12 pod lokalizację farmy fotowoltaicznej z uwagi na sprzeczność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leśnica oraz ochronę przyrodniczą terenu w postaci Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”.

4. Uwagę złożoną w dniu 29.03.2018 r., dotyczącą zmiany przeznaczenia działki nr 102/2 elektroenergetyki fotowoltaicznej o mocy do 100 kW – **nie uwzględnia się,** z powodów formalnych, uwzględnienie wnioskowanego przeznaczenia na tym etapie opracowania wymaga powtórzenia procedury planistycznej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII/237/18

Rady Miejskiej w Leśnicy

z dnia 25 czerwca 2018 r.

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

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1073 z późn. zm.)

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

a) realizujących cele publiczne oraz sprzyjających rozwojowi gminy,

b) położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji,

c) dużym istniejącym zapotrzebowaniem.