UCHWAŁA NR XXXIV/199/2014
RADY GMINY MURÓW

z dnia 31 stycznia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Murów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz.647, z późn. zm.) Rada Gminy Murów stwierdza, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń obowiązującej „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Murów", przyjętej uchwałą Nr VIII/55/2011 Rady Gminy Murów z dnia 30 czerwca 2011r. i uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Murów.

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach: I. Ustalenia ogólne. II. Ustalenia szczegółowe dla całego obszaru objętego planem. III. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy. IV. Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni i wód. V. Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury i komunikacji. VI. Ustalenia końcowe.

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Murów, zwany dalej planem, obejmuje część obszaru wsi Murów o powierzchni 394,2ha, określoną w uchwale Nr XV/94/2012 Rady Gminy Murów z dnia 23 lutego 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Murów.

§ 2. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Murów (zwany dalej w skrócie „planem"), składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały, wraz z następującymi załącznikami:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu w skali 1:2000;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Murów;
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. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) obowiązujące linie zabudowy;
5) trasy ścieżek pieszo-rowerowych;
6) strefy koncentracji zieleni;
7) strefa sanitarna;
8) ustalenia konserwatorskie:
   a) obiekty objęte ochroną w planie, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, za wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
   b) strefa ochrony konserwatorskiej,
   c) strefa ochrony stanowiska archeologicznego;
   d) strefa obserwacji archeologicznej;
9) tereny zabudowy:

a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) MM – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,

d) RM – tereny zabudowy zagrodowej,

e) U – tereny zabudowy usługowej,

f) UT – tereny usług turystyki,

g) UUP – tereny usług użyteczności publicznej,

h) UKR – tereny usług kultu religijnego,

i) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

j) US1 – tereny usług sportu i rekreacji;

10) tereny zieleni i wód:

a) R – tereny rolnicze,

b) ZL – tereny lasów,

c) ZLp – tereny zalesień,

d) Z – tereny zieleni,

e) ZP – tereny zieleni urządzonej,

f) ZD – tereny ogrodów działkowych,

g) ZI – tereny zieleni izolacyjnej,

h) ZC – tereny cmentarzy,

i) WS – tereny wód powierzchniowych,

j) WSZ – tereny wód powierzchniowych z otuliną biologiczną,

k) US2 – tereny sportu i rekreacji;

11) tereny infrastruktury i komunikacji:

a) ITK – tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji,

b) ITG – tereny infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa,

c) KDZ – tereny dróg publicznych klasy Z,

d) KDL – tereny dróg publicznych klasy L,

e) KDD – tereny dróg publicznych klasy D,

f) KDX – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,

g) KDW – tereny dróg wewnętrznych,

h) KK – tereny kolejowe;

12) infrastruktura techniczna:

a) napowietrzne linie elektroenergetyczne SN,

b) kablowe linie elektroenergetyczne SN,

c) stacje transformatorowe,

d) wodociągi,

e) kolektory kanalizacji sanitarnej,

f) kolektory kanalizacji deszczowej,

g) kolektory kanalizacji ogólnospławnej.

2. Na rysunku planu zamieszcza się elementy informacyjne, niebędące ustaleniami planu, w tym wynikające przepisów odrębnych:

1) rzeka Budkowiczanka z głównymi dopływami;

2) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;

3) stanowisko archeologiczne;

4) tereny zamknięte;

5) pomniki przyrody;

6) obszary zagrożone podtopieniami.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Murów w granicach określonych niniejszą uchwałą;

2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący za¬łącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem identyfikującym;

4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć sposób użytkowania, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania działki (na terenach z zakazem zabudowy) lub działki budowlanej (na terenach zabudowy), określone jako przeznaczenie uzupełniające;

5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć sposób użytkowania działki budowlanej, stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego terenu;

6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego w ramach działki (na terenach z zakazem zabudowy) lub działki budowlanej (na terenach zabudowy);

7) zagospodarowaniu towarzyszącym – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, dopuszczalnego i uzupełniającego, w szczególności takie jak: drogi wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, dojścia i dojazdy, place, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej lub towarzysząca zieleń urządzona;

8) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana frontowa budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, w tym również w kierunku linii rozgraniczającej ulicy. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego;

10) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której obowiązkowo należy usytuować ścianę frontową budynku lub co najmniej 70% jej długości i powierzchni, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy - nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego;

11) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych nie przekraczającym 10º;

12) usługach – należy przez to rozumieć każdy rodzaj działalności zarówno komercyjnej jak i publicznej zaliczany w świetle przepisów do usług, z których, dla potrzeb niniejszego planu wyróżniamy:

   a) usługi użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć usługi administracji publicznej, bezpieczeństwa i porządku publicznego, opieki zdrowotnej i socjalnej, oświaty, wychowania, kultury, kultu religijnego, pośrednictwa finansowego i ubezpieczeniowego, usługi pomocnicze w stosunku do pośrednictwa finansowego, usługi pocztowe a także biura,

b) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi oraz rzemiosło, za wyjątkiem usług związanych z budownictwem, transportem, magazynowaniem, handlem hurtowym, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych oraz technicznych usług komunalnych z zakresu: transportu, gospodarki wodnej i kanalizacji, gospodarki odpadami, utrzymania czystości i porządku oraz cmentarnictwa, niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem, do którego właściciel posiada tytuł prawny,

c) usługi drobne – należy przez to rozumieć nieuciążliwą działalność usługową prowadzoną w lokalach o powierzchni nieprzekraczającej 50 m2, przy zatrudnieniu nieprzekraczającym 3 osoby, w szczególności taką jak: fryzjerstwo, zegarmistrzostwo, jubilerstwo, fotografika, krawiectwo itp.;

13) reklamie – należy przez to rozumieć informacje wizualną polecającą towary lub usługi, a także szyldy i tablice informacyjne podmiotów gospodarczych;

14) reklamie wolnostojącej – należy przez to rozumieć samodzielny obiekt posadowiony na terenie, przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;

15) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę, o powierzchni reklamowej przekraczającej 5 m2, lub wysokości przekraczającej 5 m;

16) szyldach – należy przez to rozumieć tablice zawierające w treści wyłącznie: oznaczenie przedsiębiorcy, znaki firmowe, dane adresowe i określenie przedmiotu wykonywanej działalności, lokalizowane w obrębie nieruchomości stanowiącej siedzibę podmiotu;

17) urządzeniach sportowych i rekreacyjnych - należy przez to rozumieć budowle nie będące budynkami służące uprawianiu sportu i rekreacji, w szczególności boiska i place zabaw wraz z wyposażeniem;

18) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia, o docelowej wysokości nie mniejszej niż 5 m, z gęstym poszyciem, złożone z gatunków odpornych na zanieczyszczenia oraz złożonych w co najmniej w 50% z gatunków zimozielonych, oddzielające tereny uciążliwe od terenów wymagających ochrony przed uciążliwościami;

19) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zespoły zieleni w postaci drzew, krzewów i zieleni niskiej, ukształtowane w sposób zaplanowany, wraz z obiektami małej architektury, urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi, ciągami pieszymi i rowerowymi;

20) zabudowie istniejącej lub budynku istniejącym – należy przez to rozumieć odpowiednio: zabudowę lub budynek o przeznaczeniu lub gabarytach istniejących na dzień uchwalenia niniejszego planu;

21) wysokości obiektów budowlanych – należy przez to rozumieć wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami.

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na terenach zabudowy, o których mowa w rozdziale III, dopuszcza się lokalizowanie parkingów, dróg wewnętrznych, małej architektury, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej.

2. Zakaz lokalizowania:

1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

2) nowych zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia awarii w rozumieniu art. 248 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska;

3) elementów wysokościowych takich jak: linie energetyczne oraz stacje bazowe telefonii komórkowej poza terenami zabudowy, o których mowa w rozdziale III.

3. Dopuszcza się w całym obszarze planu realizację obiektów małej architektury w powiązaniu ze ścieżkami pieszymi i rowerowymi.

4. Ustala się, iż maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami, nie może przekroczyć o więcej niż 3 m maksymalnej wysokości budynków, o której mowa w ustaleniach szczegółowych rozdziału III i rozdziału V.

5. Ogólne zasady lokalizowania zabudowy:

1) nakaz sytuowania budynków prostopadle lub równolegle w stosunku do przyległej drogi, lub w stosunku do granic działki, albo bezpośrednio sąsiadującej zabudowy, jeżeli wynika to z sąsiedztwa;

2) w obrębie terenów, dla których nie określono na rysunku planu nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych, w szczególności art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;

3) dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających drogi, lokalizowanie urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;

4) w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy lub obowiązującą linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;

5) zakaz lokalizowania budynków w granicy działek stanowiących wydzielone drogi i dojazdy nie wskazane na rysunku planu – minimalna odległość sytuowania zabudowy od takiej działki wynosi 3 m;

6) wszelkie działania w obrębie pasa drogowego wymagają uzyskania warunków i zgody odpowiedniego Zarządcy Drogi, w zakresie i na zasadach określonych w przepisach z zakresu dróg publicznych.

6. Ustalenia dla zabudowy istniejącej:

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

2) dopuszcza się przebudowę nie prowadzącą do zwiększenia kubatury budynków zlokalizowanych na terenach zieleni;

3) dopuszcza się przebudowę części obiektów budowlanych zlokalizowanych w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, pod warunkiem utrzymania obrysu budynku - warunek utrzymania obrysu budynku nie obowiązuje dla inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku;

4) dopuszcza się zachowanie oraz rozbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w niniejszym planie, o nie więcej niż 10%, w celu podwyższenia standardu użytkowego lub dostosowania do obowiązujących przepisów, przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach planu;

5) dopuszcza się roboty budowlane związane z utrzymaniem budynków w należytym stanie technicznym z zachowaniem dotychczasowych parametrów budynku oraz geometrii dachu.

7. Zasady kształtowania ładu przestrzennego w zakresie harmonii wizualnej:

1) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków mieszkalnych i usługowych: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych;

2) zakaz stosowania przęseł ogrodzeń z prefabrykatów betonowych lub blach od strony publicznych dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnych;

3) dopuszcza się dachy spadziste wyłącznie jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) niezależnie od ustaleń szczegółowych rozdziału III, dopuszcza się realizacje dachów jednospadowych w budynkach usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przy czym kąt nachylenia połaci winien zawierać się w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych rozdziału III;

5) na terenach zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej ustala się nakaz stosowania jako pokrycia dachów innych niż płaskie: dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, strzechy lub gontu drewnianego.

8. Zasady lokalizowania reklam.

1) zasady umieszczania reklam wolno stojących:

a) zakaz lokalizowania wielkoformatowych reklam wolno stojących,

b) zakaz lokalizowania wolno stojących reklam na terenach zieleni i wód, o których mowa w rozdziale IV, oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oznaczonych symbolem ...MN1, ...MN2 oraz …RM, z dopuszczeniem tablic informacyjnych z zakresu informacji gminnej, turystycznej i przyrodniczej, o powierzchni nie większej niż 1,5 m^2;

2) zasady umieszczania reklam lokalizowanych na budynkach lub ogrodzeniach:

a) zakaz lokalizowania reklam o powierzchni większej niż 1,5 m2, na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oznaczonych symbolem ...MN1, ...MN2 oraz …RM,

b) zakaz lokalizowania reklam wielkoformatowych, z dopuszczeniem, o którym mowa w lit. c;

c) na terenach oznaczonych symbolem 01P, 04P i 05P dopuszcza się lokalizowanie szyldów o wymiarach reklamy wielkoformatowej stanowiących identyfikację firmy, wyłącznie na działce budowlanej, w obrębie której firma prowadzi działalność.

9. W obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

10. Jako tereny ogólnodostępnych przestrzeni publicznych należy traktować:

1) tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem 01US1, 02US1 oraz 03US1;

2) teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem 02WS;

3) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem ...KDZ,...KDL, ...KDD;

4) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem ...KDX.

11. Ustalenia szczegółowe w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 10, zawarto w rozdziałach III, IV i V niniejszej uchwały.

§ 6. Zasady ochrony środowiska oraz sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

1. Cały obszar objęty planem zawiera się w granicach Stobrawskiego Parku Krajobrazowego ustanowionego rozporządzeniem Wojewody Opolskiego nr 0151/P/19/06 z dnia 8 maja 2006r., w związku z czym podlega ustaleniom tego rozporządzenia oraz rozporządzenia Wojewody Opolskiego nr 0151/P/8/07 z dnia 19 stycznia 2007r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Stobrawskiego Parku Krajobrazowego.

2. Zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania struktur zatrzymujących wodę tj: zbiorników wodnych, starorzeczy, obszarów wodno-błotnych, podpiętrzeń oraz młynówek.

3. Zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego albo budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

4. Na rysunku planu, na terenie oznaczonym symbolem 08MN1, na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 3/2 znaczono graficznie pomnik przyrody – wiąz szypułkowy (Nr rejestru - 933) objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

5. W zakresie określenia dopuszczalnych poziomów hałasu ustala się następujące rodzaje terenów, o których mowa w art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska:

1) tereny oznaczone symbolem od 01MN1 do 27MN1 oraz 01MN2 do 17MN2 należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny oznaczone symbolami od 01MW do 06MW oraz 01MM i 02MM należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

3) tereny oznaczone symbolem od 01RM do 04RM należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej;

4) tereny oznaczone symbolem 01UUP i 02UUP należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

5) tereny oznaczone symbolem od 01US1 do 03US1, 01US2, 02US2, 01ZD oraz 02ZD należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

6. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

1) zakaz lokalizowania składowisk odpadów na całym obszarze objętym planem;

2) zakaz lokalizowania działalności z zakresu zbierania, odzysku lub unieszkodliwiania wszelkich odpadów wytworzonych poza terenem – ustalenie nie obowiązuje na terenach oznaczonych symbolem 01P oraz 06P;

3) zakaz wykorzystywania odpadów do zmian ukształtowania terenu.

7. Na obszarze objętym planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem …RM, ustala się zakaz chowu i hodowli zwierząt gospodarskich w ilości powyżej 4 DJP.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:

1) stanowisko archeologiczne – grodzisko średniowieczne nr rejestru A-409/75;

2) strefą ochrony stanowiska archeologicznego obejmuje się zabytek, o którym mowa w pkt 1 oraz obszar w odległości do 15 m od krawędzi zabytku, zgodnie z rysunkiem planu;

3) wszelkie działania w obrębie zabytku i strefy ochrony stanowiska archeologicznego należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne tj. ustawę z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w szczególności art. 25 oraz art. 31.

2. Dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków dla wsi Murów ustala się:

1) nakaz zachowania cech stylowych obiektów oraz budynków, w szczególności:

a) gabarytów i proporcji obiektów,

b) kompozycji elewacji w tym: ilości osi okiennych, poziomych i pionowych podziałów elewacji lub osiowego układu budynku,

c) kształtów, spadków, rodzaju i kolorystyki pokrycia dachów, w tym wzorów z kolorowych dachówek,

d) elementów wystroju architektonicznego, detalu i dekoracji,

e) rodzaju wykończenia elewacji, w szczególności elewacji ceglanych,

f) stolarki okiennej i drzwiowej – materiał, kształt, wielkość i podziały z historycznym detalem;

2) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych oraz harmonijnej kolorystyki w ramach budynku, w nawiązaniu do części historycznej;

3) zakaz wykonywania tynków oraz ocieplenia niszczącego lub przysłaniającego detale architektoniczne oraz ceglane elewacje;

4) dopuszcza się zmiany funkcji obiektów oraz prace związane z przebudową wnętrz obiektów przy zachowaniu ustaleń pkt 1.

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku planu symbolem A-1, obejmującą zespół cmentarza parafialnego przy ulicy Kolejowej w obrębie terenu oznaczonego symbolem 01ZC, zgodnie z rysunkiem planu i ustala się:

1) nakaz utrzymania układu cmentarza;

2) zakaz lokalizowania:

a) tymczasowych obiektów budowlanych,

b) reklam, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszcza się lokalizowanie tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem cmentarza.

4. Ustala się strefę obserwacji archeologicznej dla ochrony stanowiska archeologicznego nr 1 stanowiącego punkt osadniczy, oznaczonego na rysunku planu:

1) ochroną obejmuje się obszar w promieniu 20 m od centrum stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu;

2) wszelkie działania w obrębie strefy obserwacji archeologicznej należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne tj. ustawę z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w szczególności art. 31.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. Na rysunku planu oznaczono informacyjnie tereny zamknięte nieczynnej linii kolejowej relacji Jełowa - Namysłów, zawierające się w granicach terenów oznaczonych symbolem 01KK i 02KK.

§ 9. Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W obrębie obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu art. 101 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustala się wydzielanie działek budowlanych prostopadle w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi z tolerancją ±10°, lub równolegle do działek bezpośrednio sąsiadujących jeśli wynika to ze struktury istniejącego podziału.

3. Jeśli ustalenia szczegółowe rozdziału III nie określają inaczej, obowiązują minimalne parametry wydzielanych działek:

1) minimalna powierzchnia – 20 m^2;

2) minimalna szerokość frontu – 4 m.

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

1. W zagospodarowaniu terenów położonych w pięćdziesięciometrowej strefie sanitarnej, wskazanej na rysunku planu, ustala się zakaz lokalizacji:

1) nowych budynków zabudowy mieszkaniowej,

2) działalności z zakresu gastronomi oraz produkcji żywności;

3) działalności z zakresu magazynowania żywności.

2. W zagospodarowaniu terenów położonych w stupięćdziesięciometrowej strefie sanitarnej, wskazanej na rysunku planu, ustala się zakaz lokalizacji studni dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu jako „obszary zagrożone podtopieniami" związane z historycznymi wezbraniami rzeki Budkowiczanki i jej dopływów, niedrożnością melioracji szczegółowej oraz wysokim stanem wód gruntowych, ustala się:

1) zakaz podpiwniczania budynków, lub odpowiednie zabezpieczenie piwnic;

2) nakaz sytuowania parteru budynków mieszkalnych i usługowych nie mniej niż 0,6 m nad poziomem bezpośrednio przyległego terenu.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe.

1. Dopuszcza się w całym obszarze objętym planem realizację ścieżek pieszych i rowerowych.

2. Nakaz zaspokajania potrzeb parkingowych związanych z przedsięwzięciem w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane.

3. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:

1) dla zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej – 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie;

2) dla zabudowy wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie, w tym nie mniej niż 50% jako miejsca postojowe ogólnodostępne;

3) dla usług handlu detalicznego – 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde 100 m2 powierzchni użytkowej usług;

4) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;

5) dla usług turystyki – 1 miejsce postojowe na każdy pokój, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 4 zatrudnionych na jednej zmianie;

6) dla powierzchni biurowych, usług pocztowych, finansowych, administracyjnych i usług zdrowia – 3 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej;

7) dla pozostałych usług, z wyłączeniem usług oświaty, kultury, kultu religijnego oraz sportu i rekreacji – 2 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej;

8) dla zabudowy produkcyjnej – 2 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych na jednej zmianie;

4. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych, o których mowa w ust. 3 wyłącznie w formie parkingów terenowych lub parkingów podziemnych.

5. Obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z przyległych dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo-jezdnych lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne lub inne, dopuszczone prawem, formy przejazdu.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się w całym obszarze planu realizację budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

2. Na terenach zabudowy ustala się nakaz lokalizowania sieci uzbrojenia w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, lub pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi linami zabudowy a liniami rozgraniczającymi drogi, ulice i ciągi pieszo-jezdne, z dopuszczeniem odstępstw wynikających z przesłanek technicznych bądź ekonomicznych, z zastrzeżeniem §5 ust. 5 pkt 2 i pkt 6.

3. W przypadku braku możliwości uzyskania szerokości pasa drogowego, o której mowa w art. 7 ust. 1 oraz art. 8 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, dopuszcza się zachowanie istniejącego pasa drogowego.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie z istniejącej i realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;

2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w obrębie wszystkich terenów;

3) wskazana realizacja sieci niskiego i średniego napięcia jako infrastruktury podziemnej.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę poprzez sieć wodociągową z ujęć w Starych Budkowicach;

2) zaopatrzenie terenów zabudowy z sieci wodociągowej z dopuszczeniem ujęć indywidualnych w przypadku braku możliwości wykonania przyłącza do sieci;

3) sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej;

4) nakaz zapewnienia właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej.

6. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i przemysłowych ustala się:

1) sukcesywną rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej obejmującej wszystkie tereny zabudowy w obszarze objętym planem, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni zlokalizowanej na terenie 01ITK;

2) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych w systemie rozdzielczym do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na terenie 01ITK, z zastrzeżeniem pkt 3 i pkt 4;

3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, okresowo opróżnianych, z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków, zgodnie art. 5 ustawy z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

4) w przypadku braku możliwości przyłączenia budynku do kanalizacji dopuszcza się oczyszczanie ścieków bytowych w przydomowych oczyszczalniach ścieków;

5) dopuszcza się odprowadzanie oczyszczonych ścieków przemysłowych do wód powierzchniowych, ziemi lub kanalizacji.

7. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się sukcesywną rozbudowę kanalizacji deszczowej, w tym rowów odwadniających obejmującej tereny dróg i ulic publicznych, oraz tereny przemysłowe.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zasilanie w gaz ziemny z realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem sieci średnio- lub niskoprężnej w oparciu o stację redukcyjno-pomiarową, której lokalizację wyznaczono na terenie oznaczonym symbolem 01ITG, zaopatrywaną bezpośrednio z gazociągu wysokoprężnego Ø500 relacji Opole-Kluczbork;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną do celów grzewczych ustala się:

1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych bądź grupowych ekologicznych systemów grzewczych;

2) dopuszcza się zastosowanie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych opartych o:

a) spalanie paliw w urządzeniach o efektywności energetycznej przekraczającej 80%,

b) systemy grzewcze zasilane energią elektryczną,

c) systemy grzewcze z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem energii wiatrowej i biogazu.

§ 13. Dla wszystkich terenów w obszarze planu ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 25%.

§ 14. 1. Ustalenia ogólne zawarte w §5 do §12 są obowiązujące, o ile w ustaleniach szczegółowych rozdziałów III, IV i V nie zapisano inaczej.

2. Parametry określone w ustaleniach szczegółowych rozdziału III odnoszą się do działek budowlanych, o ile jednoznacznie nie określono inaczej.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ZABUDOWY

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od 01MN1 do 27MN1, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) zagospodarowanie towarzyszące.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się zabudowę jednorodzinną wyłącznie w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej;

2) dla terenu oznaczonego symbolem 06MN1 ustala się zakaz lokalizowania nowych budynków mieszkalnych;

3) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług – 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;

4) na terenach oznaczonych symbolem 01MN1, 04MN1, 06MN1, 08MN1, 14MN1 oraz 17MN1 dopuszcza się usługi jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego lub budynki wolnostojące;

5) na terenach nie wymienionych w pkt 4 dopuszcza się usługi wyłącznie wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy wolnostojących budynków usługowych, o których mowa w pkt 4 – 60 m^2;

7) dopuszcza się nie więcej niż 2 budynki z zakresu zagospodarowania towarzyszącego w obrębie działki budowlanej;

8) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:

a) 700 m^2 – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN1 do 05MN1 oraz od 09MN1 do 24MN1,

b) 1000 m^2 – na terenach oznaczonych symbolem od 06MN1 do 08MN1 oraz od 25MN1 do 27MN1;

9) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 4 m, 5 m, 6 m, 8 m, 10 m lub 12 m, od linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych, dróg wewnętrznych lub innych terenów, z zastrzeżeniem pkt 10;

10) na terenach oznaczonych symbolem 08MN1, 09MN1, 12MN1, 13MN1 oraz 24MN1 ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi oznaczonej symbolem 01KDL, w odległości 11 m od osi jezdni;

11) zgodnie z rysunkiem planu ustala się obowiązujące linie zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:

a) 02MN1 – 8 m od linii rozgraniczającej drogi 02KDD,

b) 03MN1 – 4 m od linii rozgraniczającej drogi 02KDD,

c) 12MN1 – 8 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDD,

d) 15MN1 – w linii wyznaczonej przez istniejące budynki od strony drogi 03KDD,

e) 18MN1 – 8 m od linii rozgraniczającej drogi 05KDD,

f) 21MN1, 22MN1, 23MN1 – w linii wyznaczonej przez istniejące budynki;

12) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w §7 ust. 2 i oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 3;

13) dla strefy obserwacji archeologicznej na terenie oznaczonym symbolem 17MN1 obowiązują ustalenia §7 ust. 5.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy:

a) 0,35 – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN1 do 05MN1 oraz od 09MN1 do 24MN1,

b) 0,25 – na terenach oznaczonych symbolem od 06MN1 do 08MN1 oraz od 25MN1 do 27MN1;

2) intensywność zabudowy:

a) od 0,1 do 1,0 – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN1 do 05MN1 oraz od 09MN1 do 24MN1,

b) od 0,1 do 0,4 – na terenach oznaczonych symbolem od 06MN1 do 08MN1 oraz od 25MN1 do 27MN1;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) 30% – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN1 do 05MN1 oraz od 09MN1 do 24MN1,

b) 50% – na terenach oznaczonych symbolem od 06MN1 do 08MN1 oraz od 25MN1 do 27MN1;

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 3 – 9,0 m;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 3 – 2, w tym użytkowe poddasze;

3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się:

a) maksymalna wysokość budynków – 6,0 m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;

4) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:

a) 700 m2 – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN1 do 05MN1 oraz od 09MN1 do 24MN1,

b) 1000 m2 – na terenach oznaczonych symbolem od 06MN1 do 08MN1 oraz od 25MN1 do 27MN1;

2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki;

a) 18 m – na terenach oznaczonych symbolem od 01MN1 do 05MN1 oraz od 09MN1 do 24MN1,

b) 20 m – na terenach oznaczonych symbolem od 06MN1 do 08MN1 oraz od 25MN1 do 27MN1;

3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – 6 m.

§ 16. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od 01MN2 do 17MN2, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) zagospodarowanie towarzyszące.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się zabudowę jednorodzinną wyłącznie w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej;

2) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług – 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;

3) dopuszcza się usługi jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego lub budynki wolnostojące;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy wolnostojących budynków usługowych – 120 m^2;

5) dopuszcza się nie więcej niż 2 budynki z zakresu zagospodarowania towarzyszącego w obrębie działki budowlanej;

6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 700 m^2;

7) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 4 m, 5 m, 8 m, lub 10 m, od linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych, dróg wewnętrznych lub innych terenów, z zastrzeżeniem pkt 8;

8) na terenach oznaczonych symbolem od 01MN2 do 06MN2, 13MN2 oraz od 15MN2 do 17MN1 ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi oznaczonej symbolem 01KDL w odległości 11 m od osi jezdni;

9) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 2;

10) dla strefy obserwacji archeologicznej na terenie oznaczonym symbolem 13MN2 obowiązują ustalenia §7 ust. 4.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,35;

2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,0;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 3 – 10,0 m;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 3 – 2, w tym użytkowe poddasze;

3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się:

a) maksymalna wysokość budynków – 6,0 m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;

4) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 700 m^2;

2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 18 m;

3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – 6 m.

§ 17. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami od 01MW do 06MW, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszczalne na terenach oznaczonych symbolem 01MW, 02MW, 05MW, 06MW – usługi użyteczności publicznej;

3) uzupełniające:

a) usługi handlu,

b) usługi gastronomii,

c) usługi drobne,

d) urządzenia sportowe i rekreacyjne,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakaz lokalizowania nowych budynków:

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:

a) 01MW:

- 6 m od linii rozgraniczającej drogi 02KDD,

- w linii wyznaczonej przez istniejące budynki od strony drogi 01KDZ,

b) 02MW – 4 m od linii rozgraniczającej ciągu 01KDX,

c) 03MW – 4 m od linii rozgraniczającej ciągu 01KDX,

d) 04MW – w linii wyznaczonej przez istniejące budynki od strony drogi 01KDZ,

e) 05MW – 11 m od osi jezdni drogi oznaczonej symbolem 01KDL,

f) 06MW – zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 2.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy:

a) 0,5 – na terenach oznaczonych symbolem od 01MW do 05MW;

b) 0,2 – na terenie oznaczonym symbolem 06MW;

2) intensywność zabudowy:

a) od 0,1 do 0,6 – na terenie oznaczonym symbolem 01MW;

b) od 0,1 do 1,0 – na terenach oznaczonych symbolem 02MW, 04MW, 05MW;

c) od 0,1 do 2,0 – na terenie oznaczonym symbolem 03MW;

d) od 0,1 do 0,4– na terenie oznaczonym symbolem 06MW;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) 30% – na terenach oznaczonych symbolem od 01MW do 05MW;

b) 70% – na terenie oznaczonym symbolem 06MW;

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego nie może przekroczyć wysokości budynków istniejących w ramach tego samego terenu, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustalenie pkt 1 nie dotyczy budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się:

a) maksymalna wysokość budynków – 4,0 m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;

3) dachy:

a) na terenach oznaczonych symbolem 01MW, 02MW oraz 06MW obowiązuje zachowanie dotychczasowej geometrii dachów,

b) na terenach oznaczonych symbolami 03MW, 04MW oraz 05MW – dachy płaskie albo dwu- lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°.

§ 18. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami 01MM i 02MM, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszczalne – usługi użyteczności publicznej;

3) uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) zagospodarowanie towarzyszące.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się zabudowę jednorodzinną wyłącznie w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej;

2) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych o nie więcej niż 8 mieszkaniach;

3) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług – 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy wolnostojących budynków usługowych z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – 60 m^2;

5) dopuszcza się nie więcej niż 2 budynki z zakresu zagospodarowania towarzyszącego w obrębie działki budowlanej;

6) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 700 m^2;

7) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy;

a) 4 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDZ i 05KDD,

b) 10 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 03WSZ;

8) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 2.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,35;

2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,0;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) dla budynków wielorodzinnych oraz usług z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego ustala się:

a) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, w tym użytkowe poddasze,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku – 400 m2;

2) dla budynków jednorodzinnych i usługowych z zakresu przeznaczenia uzupełniającego ustala się:

a) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym użytkowe poddasze;

3) dla budynków garażowych i gospodarczych ustala się:

a) maksymalna wysokość budynków – 6,0 m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;

4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 16,0 m;

5) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 700 m^2;

2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 18 m;

3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – 6 m.

§ 19. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami od 01RM do 04RM, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa zagrodowa;

2) dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) zagospodarowanie towarzyszące.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się zabudowę jednorodzinną wyłącznie w formie zabudowy wolno stojącej;

2) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług – 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;

3) dopuszcza się usługi jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, lub budynki wolnostojące;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy wolnostojących budynków usługowych – 120 m^2;

5) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1200 m^2;

6) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 01RM – 4 m od linii rozgraniczającej drogi 05KDD;

7) dla strefy ochrony stanowiska archeologicznego na terenie oznaczonym symbolem 04RM obowiązują ustalenia §7 ust. 1;

8) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 2.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,4;

2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,6;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m;

2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 14,0 m;

3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym użytkowe poddasze;

4) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1200 m^2;

2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25 m;

3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej

§ 20. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami od 01U1 do 08U1, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) na terenie oznaczonym symbolem 01U1 – usługi, z wyłączeniem usług: kultury, kultu religijnego, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej,

b) na terenach oznaczonych symbolem od 02U1 do 08U1 – usługi nieuciążliwe;

2) uzupełniające:

a) mieszkania wbudowane w budynek usługowy,

b) zagospodarowanie towarzyszące.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) maksymalny udział powierzchni użytkowej mieszkań – 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych;

3) dopuszcza się nie więcej niż 1 budynek z zakresu zagospodarowania towarzyszącego w obrębie działki budowlanej;

4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2;

5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości: 4 m, 5 m, 6 m, 8 m, lub 15 m, od linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych lub innych terenów, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) na terenach oznaczonych symbolem 05U1 oraz 07U1 ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi oznaczonej symbolem 01KDL w odległości 11 m od osi jezdni;

7) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 2.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,6;

2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,2;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 3 – 10,0 m;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 3 – 2;

3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się:

a) maksymalna wysokość budynków – 6,0 m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;

4) dachy płaskie lub symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25 m;

3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – 8 m.

§ 21. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 01UT, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) usługi turystyki,

b) usługi sportu i rekreacji;

2) uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) zagospodarowanie towarzyszące.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDZ.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,3;

2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,6;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków – 14,0 m;

2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 17,0 m;

3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;

4) dachy:

a) płaskie,

b) symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°,

c) łukowe lub inne krzywoliniowe.

§ 22. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 01UUP i 02UUP, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi użyteczności publicznej z zakresu oświaty, wychowania, kultury, opieki zdrowotnej i socjalnej;

2) dopuszczalne – usługi użyteczności publicznej z zakresu administracji publicznej, bezpieczeństwa i porządku publicznego;

3) uzupełniające:

a) usługi sportu i rekreacji,

b) mieszkania wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego,

c) usługi nieuciążliwe,

d) zagospodarowanie towarzyszące.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) maksymalny udział powierzchni użytkowej mieszkań – 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;

2) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach oznaczonych symbolami;

a) 01UUP – 11 m od osi jezdni drogi 01KDL,

b) 02UUP:

- 8 m od linii rozgraniczającej drogi 05KDD i 01KDZ,

- 10 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 04WSZ;

3) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 2.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,4;

2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,8;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków – 14,0 m;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;

3) dachy:

a) płaskie,

b) symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°,

c) łukowe lub inne krzywoliniowe.

§ 23. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 01UKR, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi kultu religijnego - kościół:

2) uzupełniające – budynki i funkcje towarzyszące kościołom takie jak:

a) plebanie,

b) kaplice,

c) usługi kultury, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, turystyki, sportu, rekreacji związane z działalnością z zakresu przeznaczenia podstawowego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu w odległości:

1) 10 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDD,

2) 20 m od linii rozgraniczającej tereny leśne, oznaczone symbolem 03ZL.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania:

1) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,6;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – 10 m;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – 2;

3) dachy budynków z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:

1) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z przyległej drogi publicznej;

2) dopuszcza się miejsca postojowe realizowane wyłącznie w formie parkingów terenowych lub garaży wbudowanych w budynki z zakresu przeznaczenia uzupełniającego;

3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §11 ust. 3, wyłącznie dla obiektów z zakresu przeznaczenia uzupełniającego.

§ 24. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjnej oznaczone symbolami od 01P do 09P, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) obiekty produkcyjne;

b) składy i magazyny;

2) dopuszczalne:

a) usługi z wyłączeniem: usług użyteczności publicznej, handlu i gastronomii,

b) usługi obsługi komunikacji samochodowej takie jak: stacje paliw, stacje naprawy pojazdów – wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem 01P, 04P, 05P, 07P;

3) uzupełniające:

a) usługi handlu,

b) usługi gastronomii,

c) zagospodarowanie towarzyszące.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych;

2) na terenach oznaczonych symbolem 07P, 08P i 09P zakaz lokalizowania działalności z zakresu składowania:

a) materiałów opałowych,

b) materiałów budowlanych,

c) materiałów toksycznych i niebezpiecznych, z zastrzeżeniem pkt 3,

d) materiałów sypkich poza budynkami;

3) na terenie oznaczonym symbolem 07P, ustalenie pkt 2 lit. c nie obowiązuje w zakresie określonym w ust. 1 pkt 2 lit. b;

4) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 4 m, 6 m, 8 m, 10 m 15 m, 20 m, lub 30 m, od linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych lub innych terenów;

5) ustalenie pkt 4 nie obowiązuje obiektów obsługi stref wjazdu, w szczególności portierni;

6) wyznacza się „strefy koncentracji zieleni” realizowane w ramach wymaganej planem powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z rysunkiem planu;

7) dla „stref koncentracji zieleni”, o których mowa w pkt 6, ustala się:

a) zagospodarowanie zielenią izolacyjną,

b) minimalny udział powierzchni zadrzewionych – 70%,

c) dopuszczenie zachowania istniejących budynków,

d) nakaz zachowania ciągłości zadrzewień pełniących rolę izolacyjną na całej długości strefy, z dopuszczeniem utrzymania istniejących obiektów budowlanych, urządzeń i wjazdów;

8) dla budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 2.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy:

a) 0,6 – na terenie oznaczonym symbolem 01P,

b) 0,5 – na terenach oznaczonych symbolem 02P i 03P,

c) 0,6 – na terenach oznaczonych symbolem 04P i 05P,

d) 0,4 – na terenach oznaczonych symbolem od 06P do 09P;

2) intensywność zabudowy:

a) od 0,1 do 1,0 – na terenie oznaczonym symbolem 01P,

b) od 0,1 do 0,6 – na terenach oznaczonych symbolem 02P i 03P,

c) od 0,1 do 1,2 – na terenach oznaczonych symbolem 04P i 05P,

d) od 0,1 do 0,5 – na terenach oznaczonych symbolem od 06P do 09P;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) 20% – na terenach oznaczonych symbolem od 01P do 08P,

b) 35% – na terenie oznaczonym symbolem 09P;

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków:

a) 18 m – na terenie oznaczonym symbolem 01P,

b) 9 m – na terenach oznaczonych symbolem 02P i 03P,

c) 14 m – na terenach oznaczonych symbolem 04P i 05P,

d) 9 m – na terenach oznaczonych symbolem od 06P do 09P;

2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 3:

a) 24 m – na terenach oznaczonych symbolem 01P,

b) 20 m – na terenach oznaczonych symbolem 04P i 05P;

3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, o której mowa w pkt 2 nie dotyczy urządzeń i budowli, których wysokość wynika ze względów technologicznych, w szczególności kominów oraz budynku kotłowni na terenie 01P;

4) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:

a) 3 – na terenie oznaczonym symbolem 01P,

b) 2 – na terenach oznaczonych symbolem 02P i 03P,

c) 3 – na terenach oznaczonych symbolem 04P i 05P,

d) 2 – na terenach oznaczonych symbolem od 06P do 09P;

5) dachy:

a) płaskie,

b) dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°,

c) łukowe lub inne krzywoliniowe, wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem 01P, 04P i 05P.

§ 25. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami od 01US1 do 03US1, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji,

2) uzupełniające:

a) usługi turystyki,

b) usługi gastronomii,

c) usługi oświaty i wychowania,

d) zagospodarowanie towarzyszące.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 10 m, 15 m lub 20 m, od linii rozgraniczających przyległych dróg publicznych lub innych terenów;

2) dla strefy obserwacji archeologicznej na terenie oznaczonym symbolem 01US1 obowiązują ustalenia §7 ust. 4.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,25;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków – 14,0 m;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2;

3) dachy:

a) płaskie,

b) symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°,

c) łukowe lub inne krzywoliniowe.

Rozdział 4.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ZIELENI

§ 26. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone symbolami od 01R do 12R, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – uprawy rolnicze, trwałe użytki zielone;

2) przeznaczenie dopuszczalne – stawy rybne;

3) zakaz lokalizowania zabudowy.

§ 27. Wyznacza się tereny lasów oznaczone symbolami od 01ZL do 10ZL, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – lasy;

2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia służące prowadzeniu gospodarki leśnej, ścieżki piesze i rowerowe oraz powiązane z nimi urządzenia rekreacji ogólnodostępnej;

3) dla strefy ochrony stanowiska archeologicznego na terenie oznaczonym symbolem 06ZL obowiązują ustalenia §7 ust. 1;

4) dla budynku znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 10ZL, oznaczonego rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 2.

§ 28. Wyznacza się teren zalesień oznaczony symbolem 01ZLp, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zalesienia;

2) zakaz lokalizowania zabudowy oraz obiektów tymczasowych nie związanych z gospodarką leśną lub rekreacją ogólnodostępną.

§ 29. Wyznacza się tereny zieleni oznaczone symbolem od 01Z do 08Z, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń, za wyjątkiem cmentarzy i ogrodów działkowych;

2) przeznaczenie uzupełniające – ogólnodostępne urządzenia sportowe i rekreacyjne, ciągi piesze i rowerowe oraz ciągi pieszo-jezdne;

3) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych ścieżek pieszych, rowerowych oraz ciągów pieszo-jezdnych;

4) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników i oczek wodnych oraz cieków;

5) dla strefy ochrony stanowiska archeologicznego na terenie oznaczonym symbolem 07Z obowiązują ustalenia §7 ust. 1.

§ 30. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 01ZP, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – ogólnodostępna zieleń urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury, urządzenia sportowe i rekreacyjne;

3) za wyjątkiem oświetlenia, dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej.

§ 31. Wyznacza się tereny ogrodów działkowych oznaczone symbolem 01ZD i 02ZD, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – ogrody działkowe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) budynki związane z urządzaniem i użytkowaniem ogrodów,

b) urządzenia rekreacyjne,

c) drogi wewnętrzne,

d) parkingi służące obsłudze ogrodów.

§ 32. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolem od 01ZI do 03ZI, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna;

2) nakaz zachowania istniejących drzewostanów.

§ 33. Wyznacza się teren cmentarza oznaczony symbolem 01ZC, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz grzebalny;

2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty bezpośrednio związane z obsługą cmentarza takie jak: kaplica, dom pogrzebowy, kostnica, budynki gospodarcze i obiekty małej architektury, ponadto obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej służące funkcjonowaniu cmentarza, drogi wewnętrzne, aleje, place i towarzysząca zieleń urządzoną;

3) teren cmentarza objęto strefą ochrony konserwatorskiej A-1 – obowiązują ustalenia §7 ust. 3.

§ 34. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem 01WS i 02WS, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe stojące;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia i obiekty hydrotechniczne,

b) urządzenia sportowe i rekreacyjne;

3) zakaz likwidacji lub osuszania zbiorników.

§ 35. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych wraz z otuliną biologiczną oznaczone symbolem od 01WSZ do 10WSZ, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe płynące wraz z zielenią stanowiącą otulinę biologiczną;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia i obiekty hydrotechniczne,

b) urządzenia sportowe i rekreacyjne;

3) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych;

4) zakaz realizacji trwałych ogrodzeń, ograniczających migrację zwierząt;

5) zakaz wprowadzania upraw rolniczych.

§ 36. Wyznacza się tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem 01US2 i 02US2, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – ogólnodostępne tereny sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) budynek zaplecza technicznego, o którym mowa w pkt 3,

b) urządzenia sportu i rekreacji,

c) obiekty małej architektury związane bezpośrednio z funkcją terenu,

d) zieleń urządzona;

3) dopuszcza się realizację nie więcej niż 1 budynku służącego jako zaplecze techniczne i sanitarne terenu, o parametrach:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 m^2,

b) maksymalna wysokość – 5,5 m,

c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,

d) dach o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35-45°;

e) zakaz lokalizowania budynków za wyjątkiem budynku zaplecza technicznego, o którym mowa w pkt 2 lit. a.

Rozdział 5.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW INFRASTRUKTURY I KOMUNIKACJI

§ 37. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji oznaczony symbolem 01ITK, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – oczyszczalnia ścieków;

2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty biurowe, magazynowe i warsztatowe związane z przeznaczeniem podstawowym;

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDL;

4) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,6;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

6) maksymalna wysokość budynków – 9 m;

7) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2;

8) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°.

§ 38. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa oznaczony symbolem 01ITG, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia gazownictwa;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu, w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi 02KDL;

3) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,2;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

5) maksymalna wysokość budynków – 4 m;

6) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;

7) dachy płaskie.

§ 39. Wyznacza się teren dróg publicznych o symbolu 01KDZ, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej;

2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 20 m, z lokalnymi przewężeniami przez istniejące budynki oraz tereny lasów, zgodnie z rysunkiem planu;

3) droga, na dzień uchwalenia planu, należy do kategorii dróg powiatowych.

§ 40. Wyznacza się tereny dróg publicznych o symbolu od 01KDL do 05KDL, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;

2) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 12 m, z lokalnymi przewężeniami przez tereny lasów lub tereny zamknięte, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla obiektu mostowego o wartościach historycznych, zlokalizowanego na terenie drogi 01KDL, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §7 ust. 2;

4) droga oznaczona symbolem 01KDL, na dzień uchwalenia planu, należy do kategorii dróg powiatowych.

§ 41. Wyznacza się tereny dróg publicznych o symbolu od 01KDD do 05KDD, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej;

2) minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10 m, z lokalnymi przewężeniami przez istniejące budynki, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 42. Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych o symbolu 01KDX i 02KDX, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszo-jezdny;

2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe;

3) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) 01KDX – 8 m,

b) 02KDX – od 6 m do 8,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych o symbolu od 01KDW do 06KDW, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe;

3) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) 01KDW – od 5,5 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 02KDW – od 6,9 m do 7,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 03KDW – od 6,0 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) 04KDW i 05KDW – 6 m,

e) 06KDW – od 7,0 m do 7,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 44. Wyznacza się tereny kolejowe o symbolu 01KK i 02KK, dla których ustala się:

1) przeznaczanie podstawowe – tereny komunikacji kolejowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi,

b) składy i magazyny,

c) infrastruktura techniczna nie związana z komunikacją kolejową,

d) tereny komunikacji publicznej: samochodowej pieszej i rowerowej;

3) dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkaniowej w ramach istniejących budynków;

4) nakaz realizacji jezdni, parkingów oraz placów składowych jako powierzchni nieprzepuszczalnych ze spadkiem w kierunku przeciwnym do torów kolejowych.

Rozdział 6.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Murów.

§ 46. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

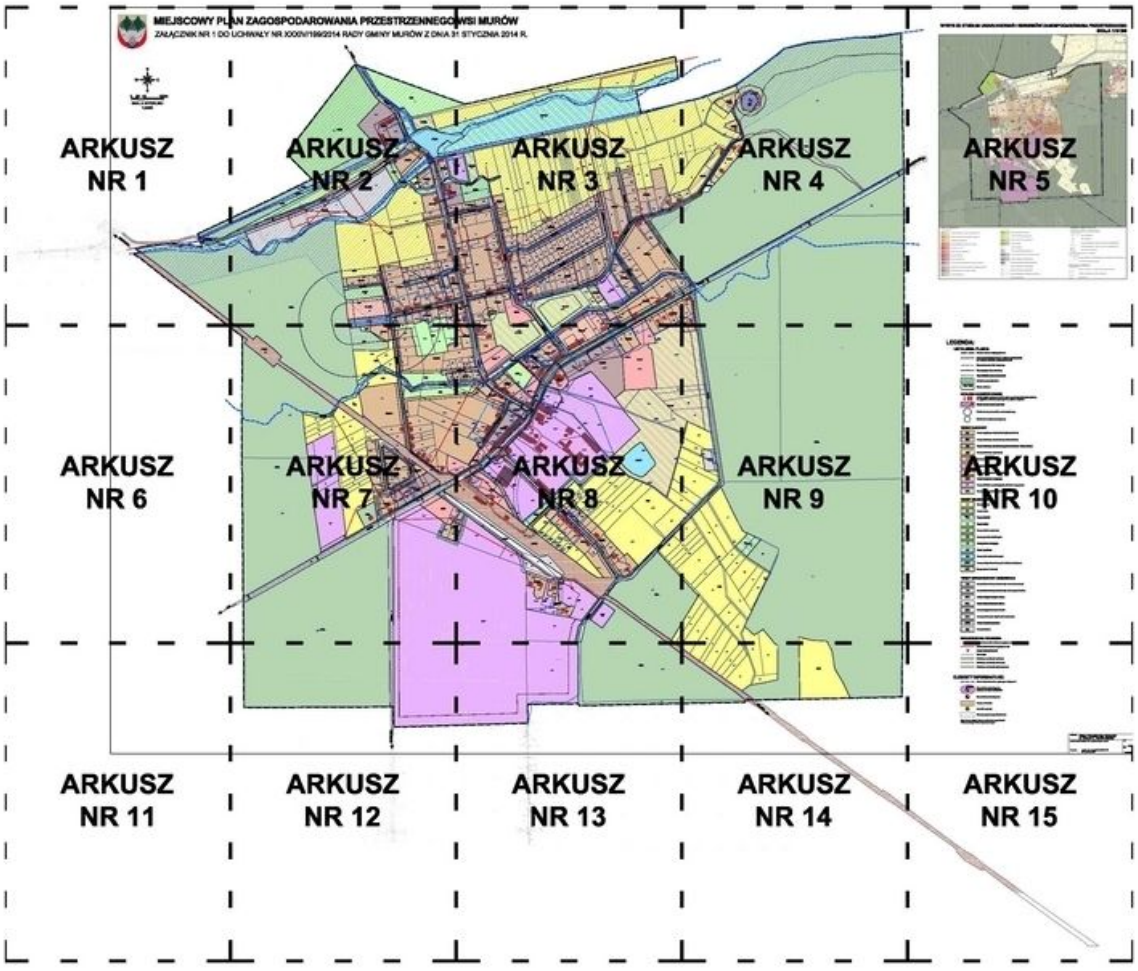
Przewodniczący Rady Gminy

Józef Sowada

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/199/2014
Rady Gminy Murów
z dnia 31 stycznia 2014 r.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Murów

UKŁAD ARKUSZY

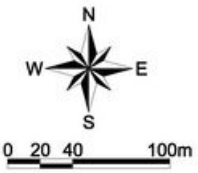


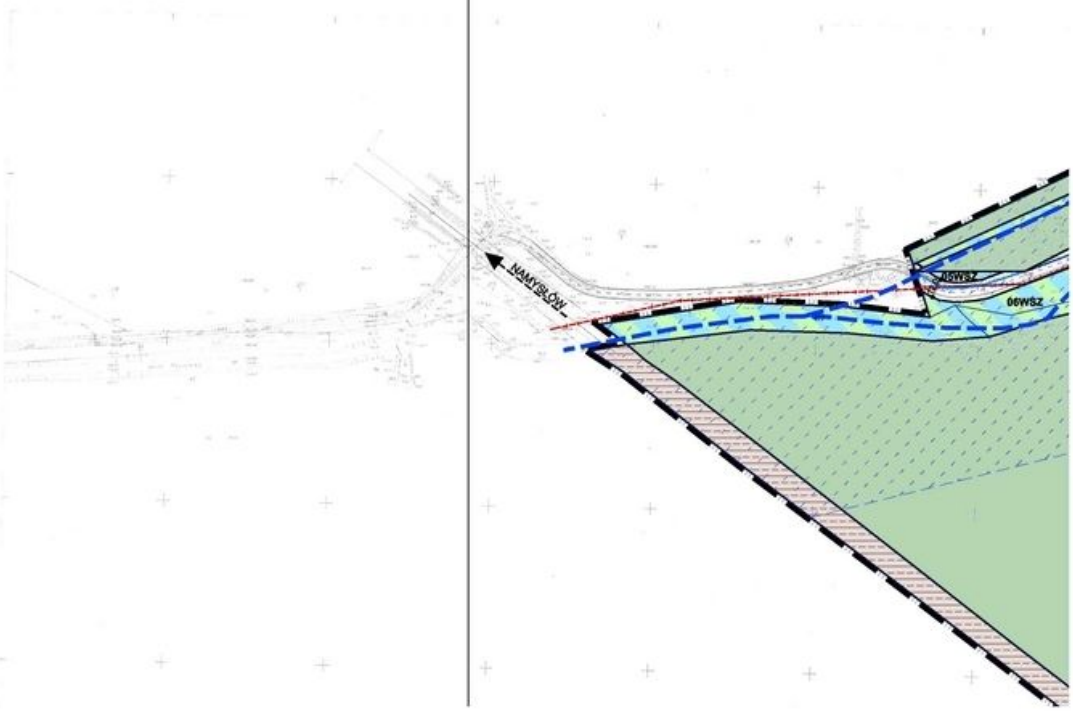
ARKUSZ NR 1

0 20 40 100m
SKALA PUBLIKACJI 1:4000

MIEJSCOWY PL

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO



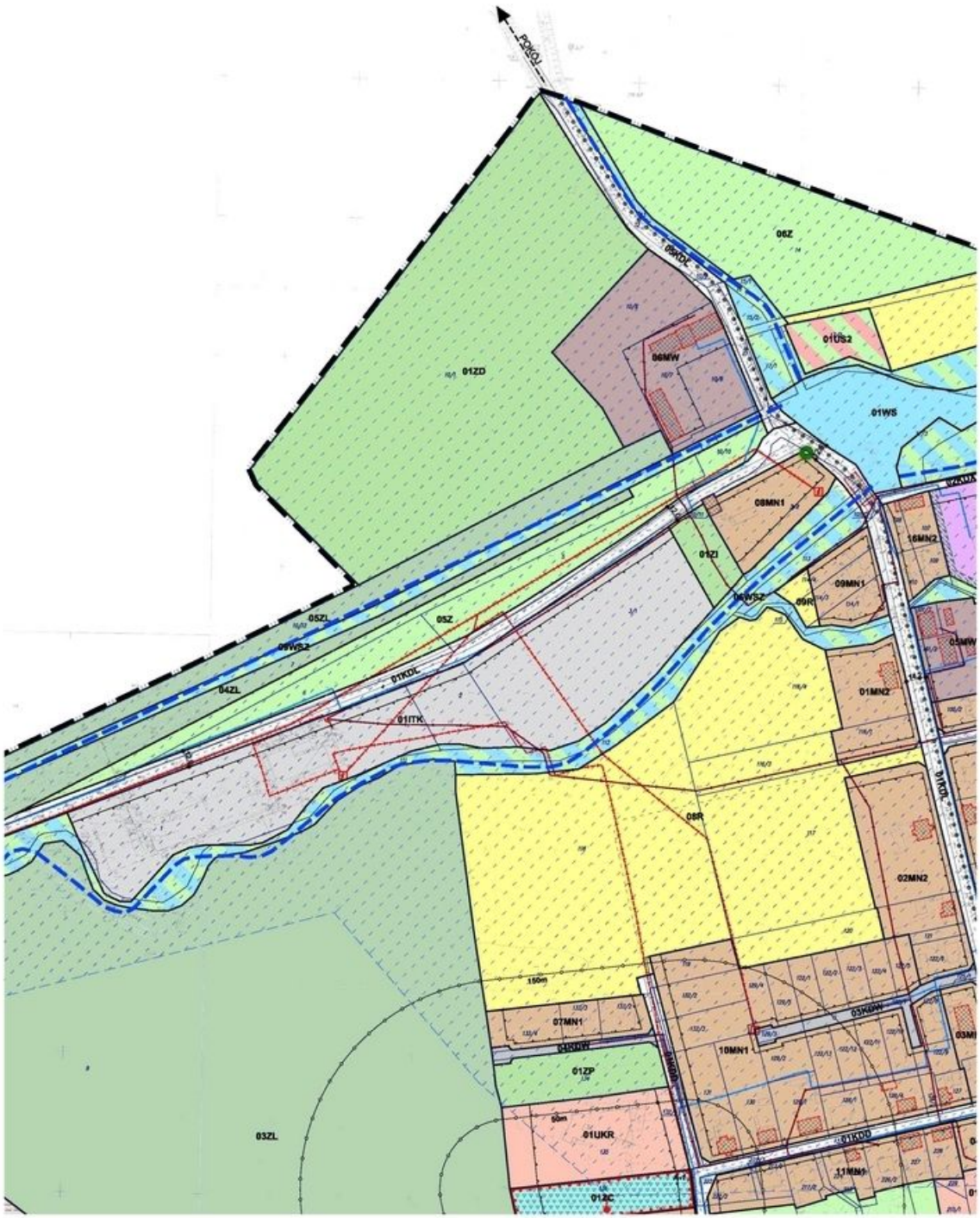


ARKUSZ NR 2

0 20 40 100m
SKALA PUBLIKACJI 1:4000

AN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UCHWAŁY NR XXXIV/199/2014 RADY GMINY MURÓW Z DNIA 3

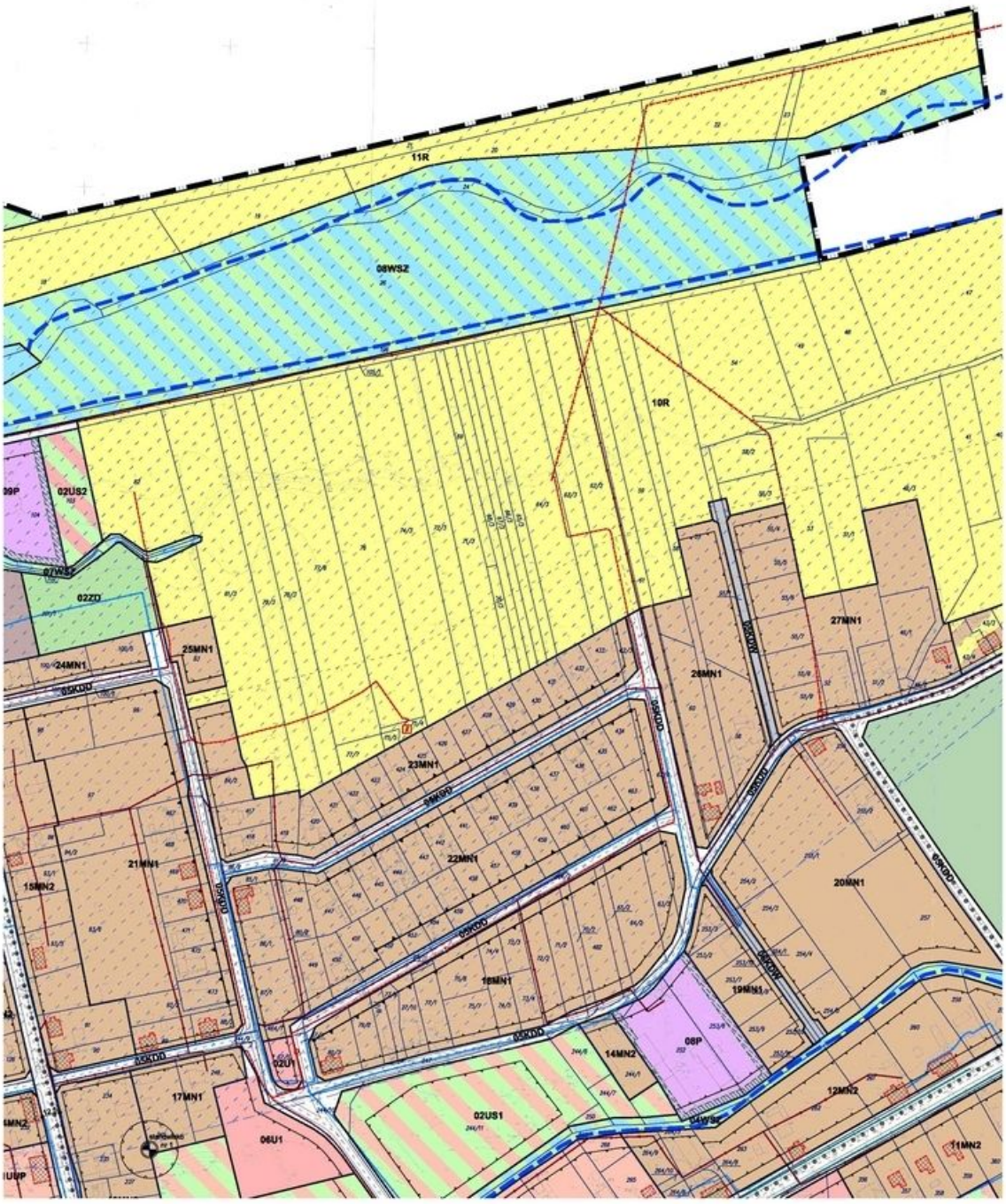


ARKUSZ NR 3

0 20 40 100m
SKALA PUBLIKACJI 1:4000

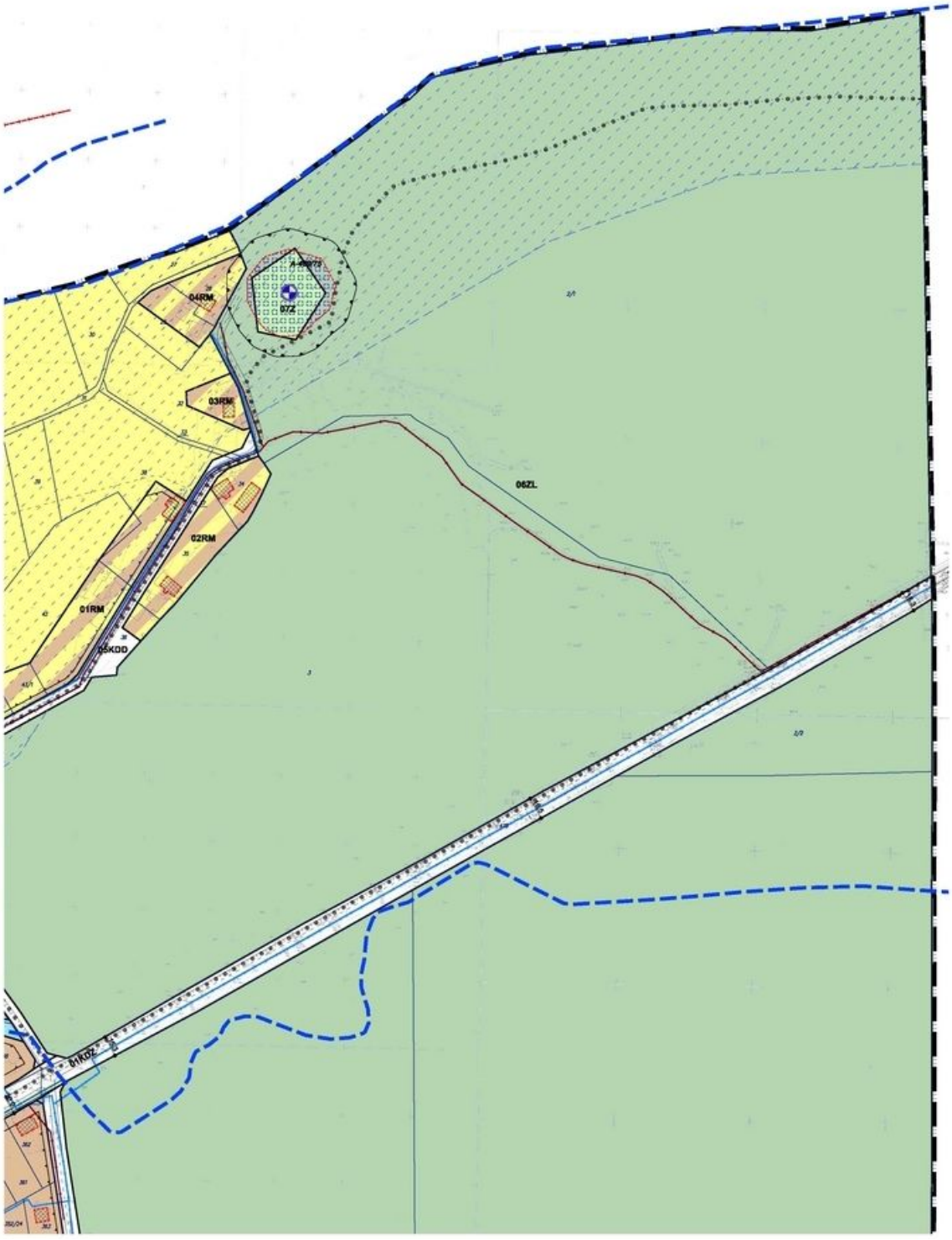
WSI MURÓW

1 STYCZNIA 2014 R.



ARKUSZ NR 4

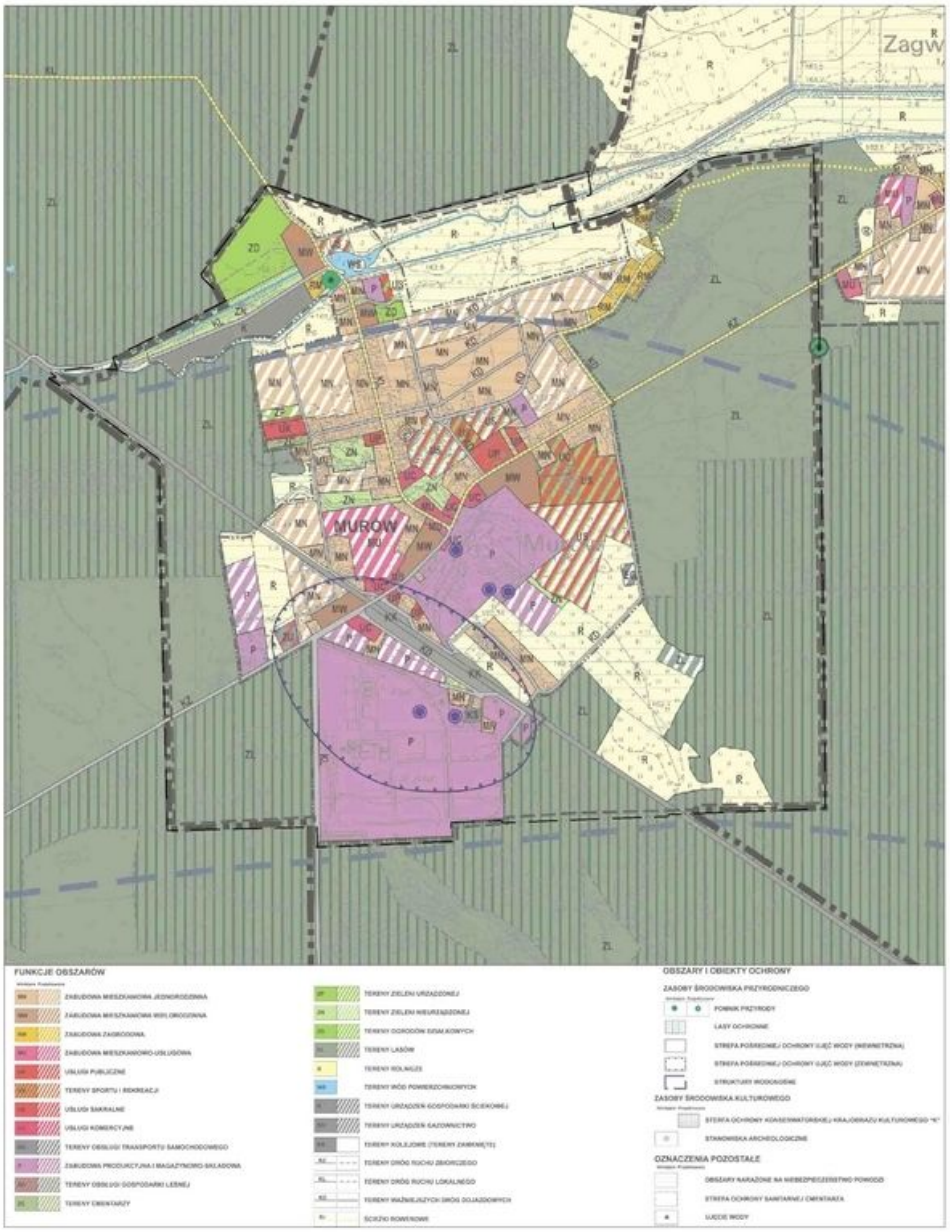
0 20 40 100m
SKALA PUBLIKACJI 1:4000



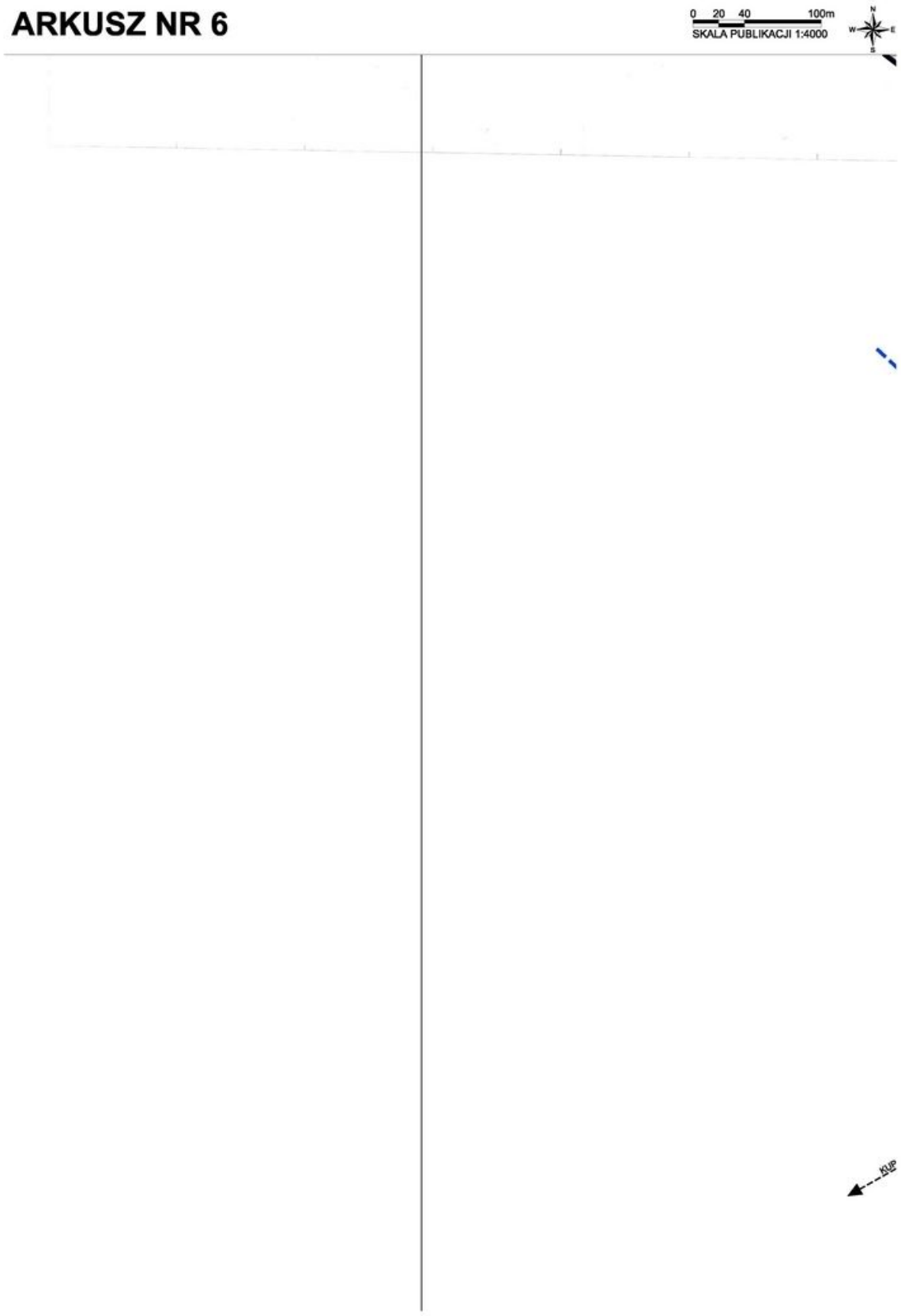
ARKUSZ NR 5

0 20 40 100m
SKALA PUBLIKACJI 1:4000

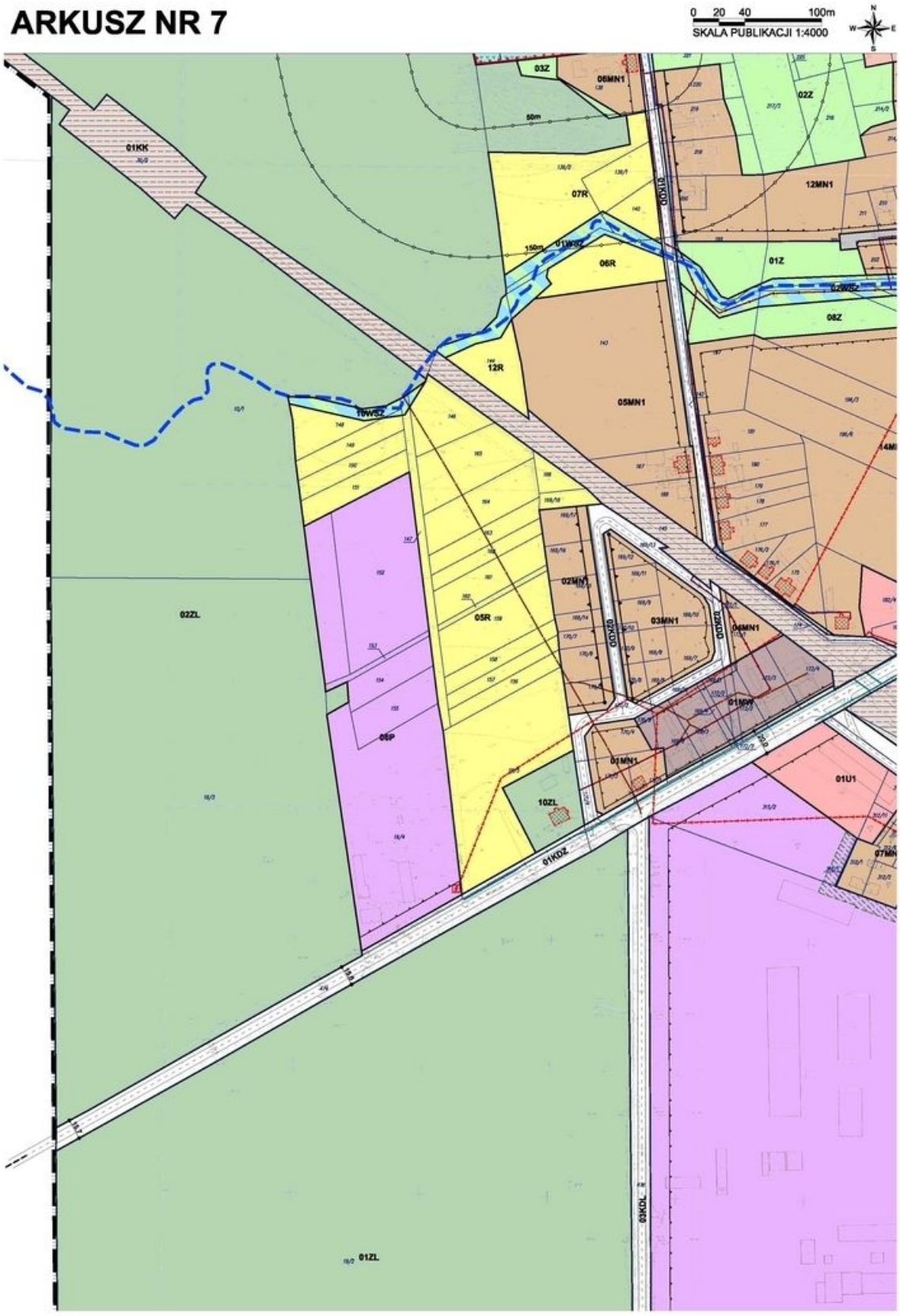
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SKALA 1:10 000



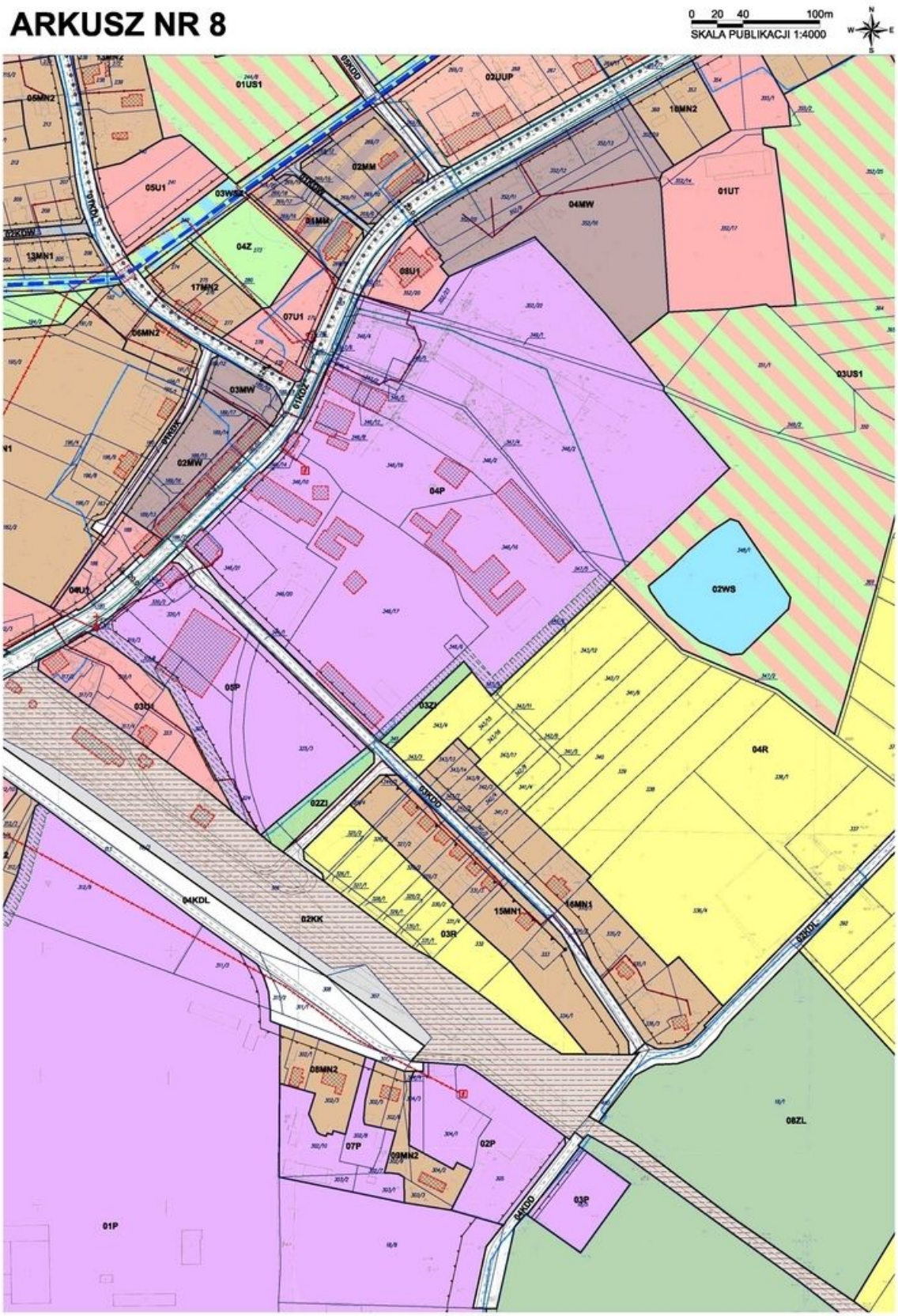
ARKUSZ NR 6



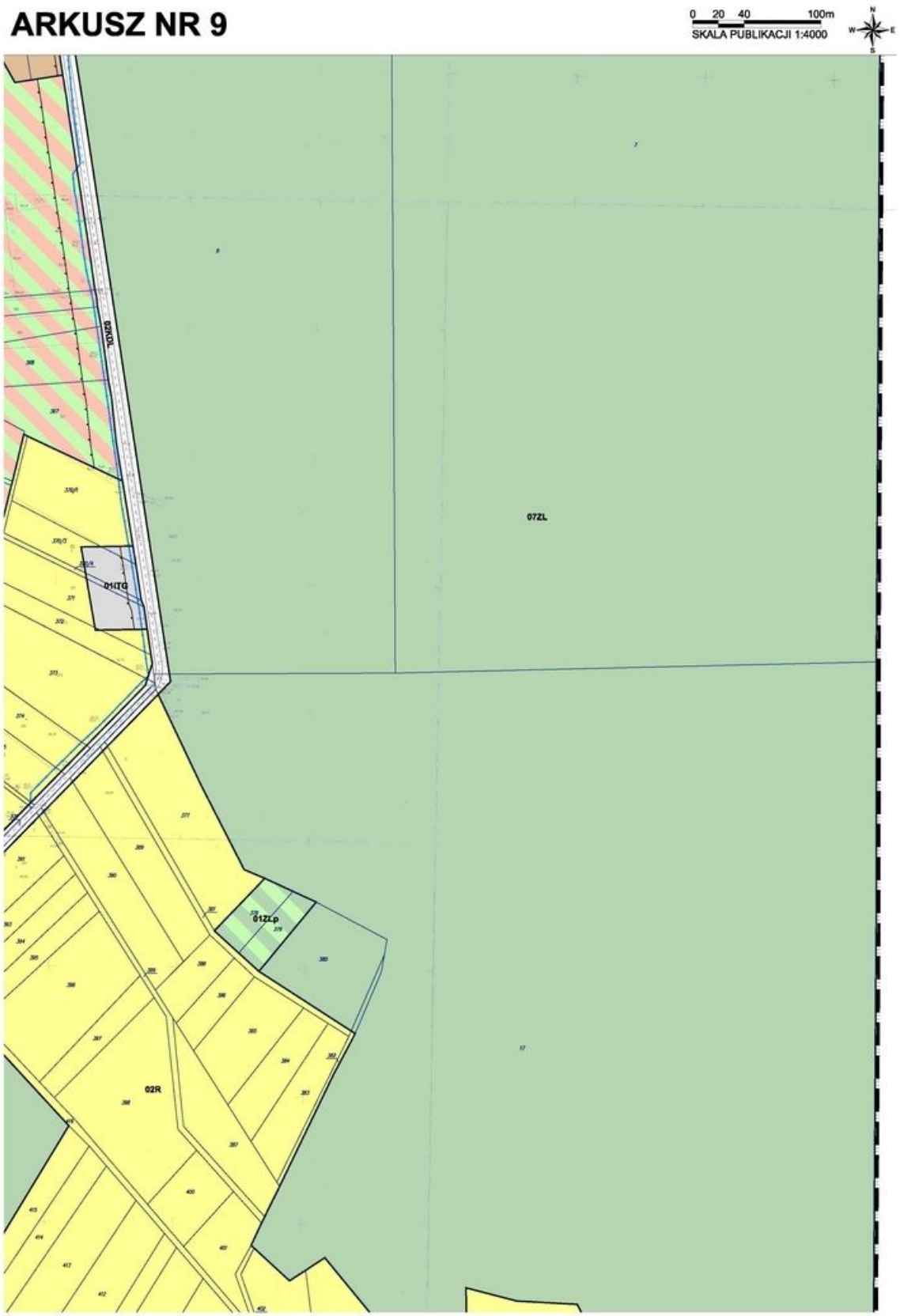
ARKUSZ NR 7


0 20 40 100m
SKALA PUBLIKACJI 1:4000
N
W
E
S
03Z
06MN1
02Z
50m
01KK
07R
12MN1
01KDD
150m
01WS2
06R
01Z
08Z
12R
05MN1
10WS2
02ZL
02MN1
05R
03MN1
04MN1
01KDD
01MW
08P
01MN1
01U1
10ZL
01KDZ
03KDL
01ZL

ARKUSZ NR 8


0 20 40 100m
SKALA PUBLIKACJI 1:4000
N
W
E
S
01US1
02UUP
18MN2
05MN2
05U1
03WS1
02MM
01MM
04MW
01UT
04Z
13MN1
17MN2
08U1
07U1
06MN2
03MW
02MW
03US1
04P
02WS
04U1
03P
03U1
03ZI
04R
02ZI
15MN1
16MN1
03R
04KDL
02KK
08MN2
07P
09MN2
02P
08ZL
03E
01P
04KDD
02KDL
01KDL
03KDD

ARKUSZ NR 9



ARKUSZ NR 10

0 20 40 100m
SKALA PUBLIKACJI 1:4000

LEGENDA:

USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Obowiązujące linie zabudowy
- Trasy ścieżek pieszo-rowerowych
- Strefy koncentracji zieleni
- 50m / 150m — Strefa sanitarna

USTALENIA KONSERWATORSKIE

- obiekty objęte ochroną w planie, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, za wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków
- A-1 — Strefa ochrony konserwatorskiej
- Strefa ochrony stanowiska archeologicznego
- Strefa obserwacji archeologicznej

TERENY ZABUDOWY

- MN — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW — Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MM — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej
- RM — Tereny zabudowy zagrodowej
- U — Tereny zabudowy usługowej
- UT — Tereny usług turystyki
- UUP — Tereny usług użyteczności publicznej
- UKR — Tereny usług kultu religijnego
- P — Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- US1 — Tereny usług sportu i rekreacji

TERENY ZIELENI I WÓD

- R — Tereny rolnicze
- ZL — Tereny lasów
- ZLp — Tereny zalesień
- Z — Tereny zieleni
- ZP — Tereny zieleni urządzonej
- ZD — Tereny ogrodów działkowych
- ZI — Tereny zieleni izolacyjnej
- ZC — Tereny cmentarzy
- WS — Tereny wód powierzchniowych
- WSZ — Tereny wód powierzchniowych z otuliną biologiczną
- US2 — Tereny sportu i rekreacji

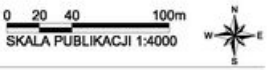
TERENY INFRASTRUKTURY I KOMUNIKACJI

- ITK — Tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji
- ITG — Tereny infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa
- KDZ — Tereny dróg publicznych klasy Z
- KDL — Tereny dróg publicznych klasy L
- KDD — Tereny dróg publicznych klasy D
- KDX — Tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych
- KDW — Tereny dróg wewnętrznych
- KK — Tereny kolejowe

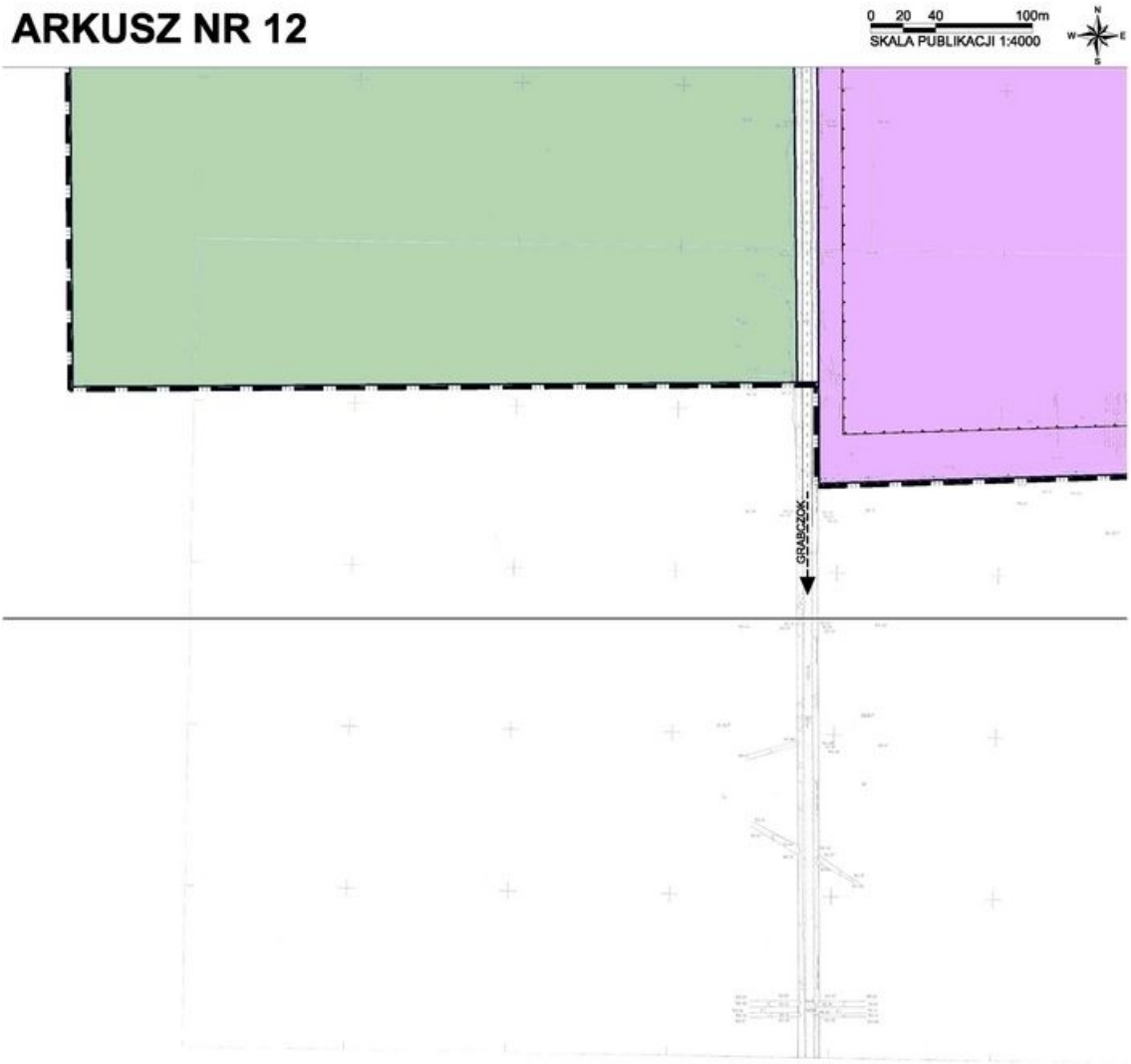
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

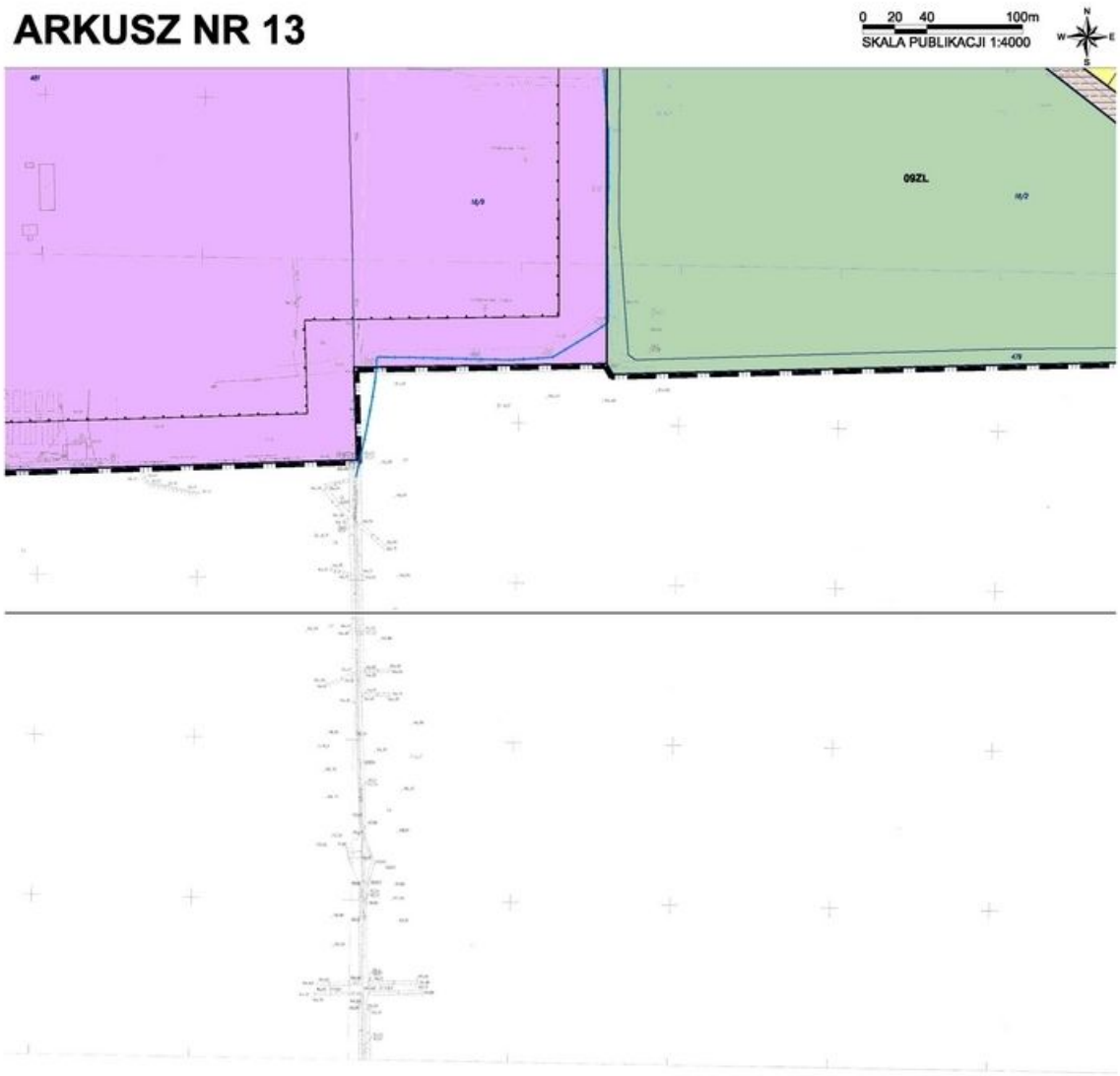
- Nadziemna linia elektroenergetyczna SN

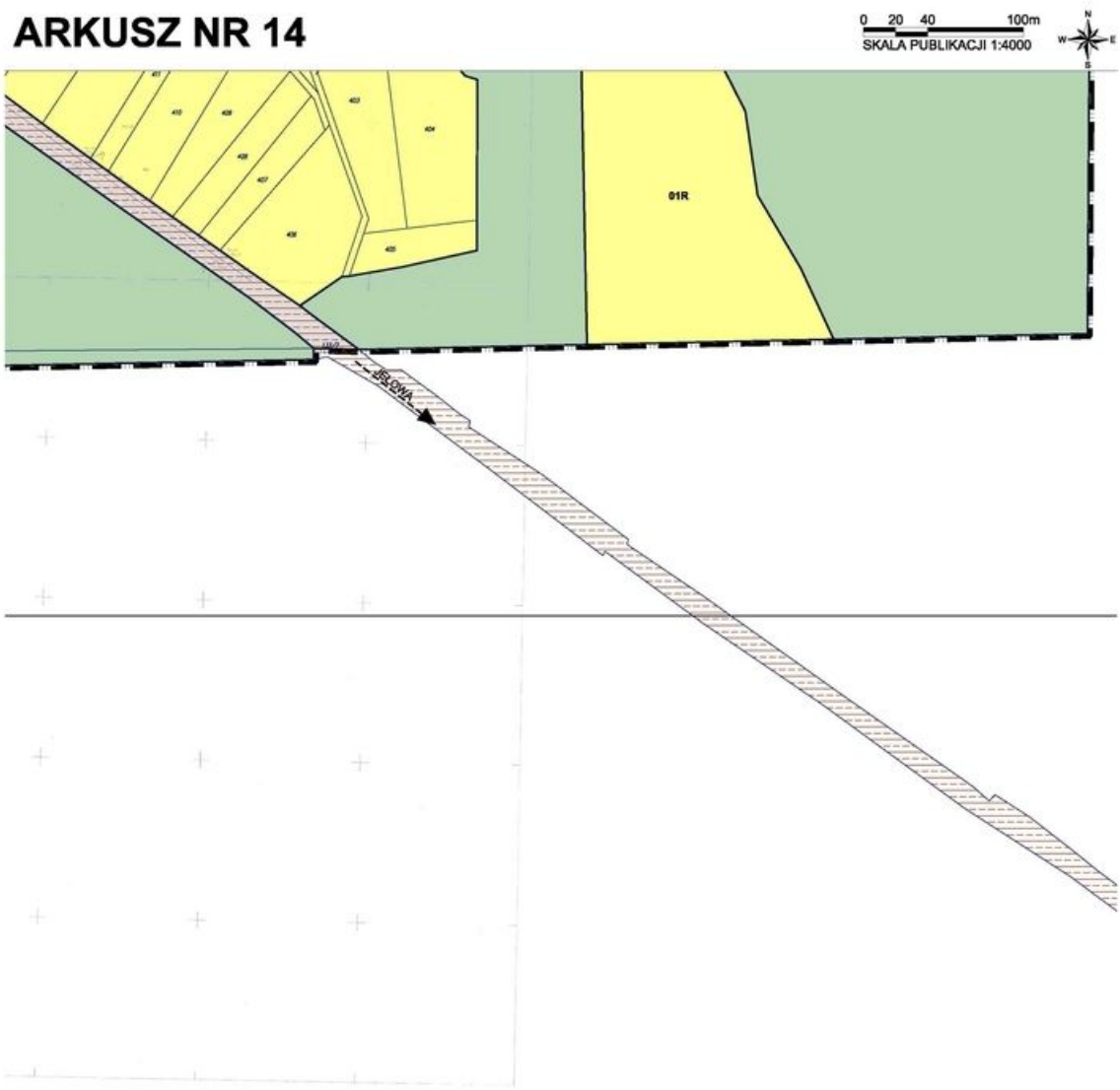
ARKUSZ NR 11

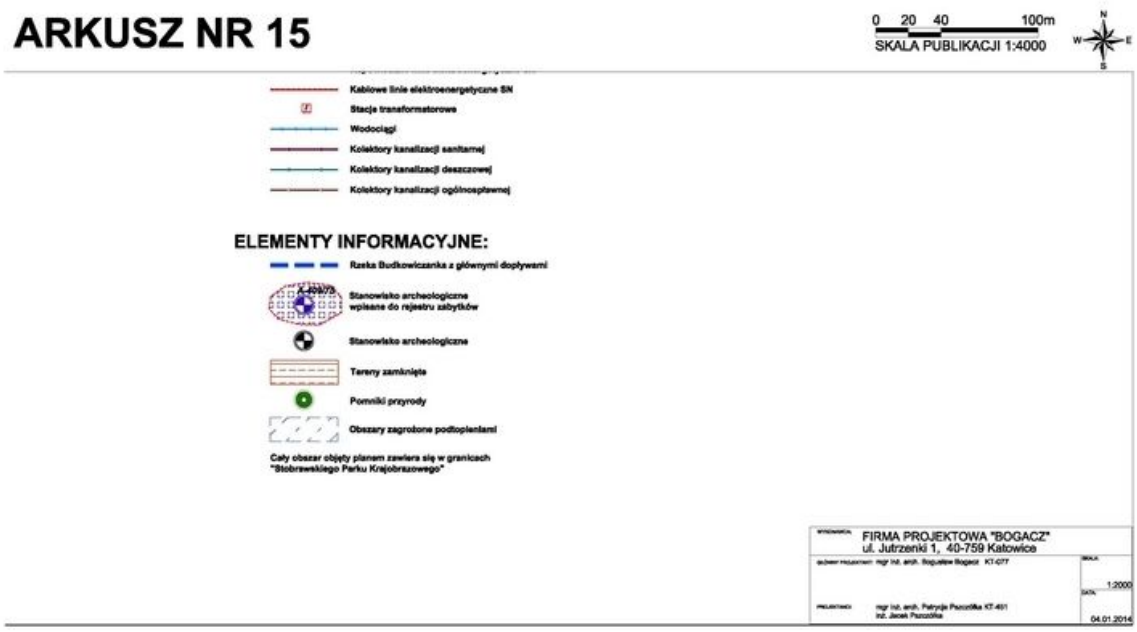


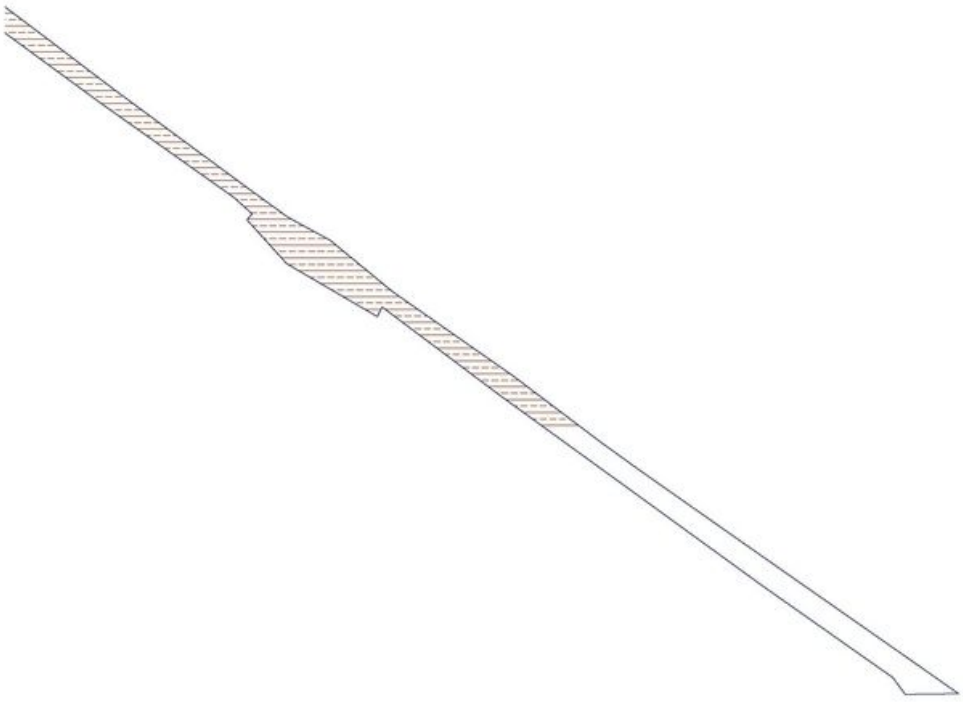
ARKUSZ NR 12




ARKUSZ NR 13
0 20 40 100m
SKALA PUBLIKACJI 1:4000
N
W
E
S
09ZL


ARKUSZ NR 14
0 20 40 100m
SKALA PUBLIKACJI 1:4000
N
W
E
S
01R
JESIONKA


ARKUSZ NR 15
0 20 40 100m
SKALA PUBLIKACJI 1:4000
N
W
E
S
Kablowe linie elektroenergetyczne SN
Stacje transformatorowe
Wodociągi
Kolektory kanalizacji sanitarnej
Kolektory kanalizacji deszczowej
Kolektory kanalizacji ogólnospławnej
ELEMENTY INFORMACYJNE:
Rzeka Budkowiczanka z głównymi dopływami
A-203/73
Stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
Stanowisko archeologiczne
Tereny zamknięte
Pomniki przyrody
Obszary zagrożone podtopieniami
Cały obszar objęty planem zawiera się w granicach "Stobrawskiego Parku Krajobrazowego"
FIRMA PROJEKTOWA "BOGACZ"
ul. Jutrzenki 1, 40-759 Katowice
1:2000
04.01.2014



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/199/2014

Rady Gminy Murów

z dnia 31 stycznia 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Murów

Działając w oparciu o art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz.647, z późn. zm.) Rada Gminy Murów postanawia:

1. Nie uwzględnić w całości uwagi wniesionej przez Pana Bernarda Skrzypka, dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 18 pod zabudowę mieszkaniową, gdyż przeznaczenie działki pod zabudowę naruszałoby ustalenia Studium.

2. Nie uwzględnić w części uwagi wniesionej przez Pana Bernarda Skrzypka, dotyczącej przeznaczenia części rolnej działki nr 143, na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dopuszczeniem realizacji obiektów usługowych o powierzchni zabudowy do 900m^2.

1) uwagi nie uwzględnia się w części dotyczącej:

   a) zmiany przeznaczenia części działki oznaczonej w planie symbolem 06R oraz 01WSZ, na tereny zabudowy mieszkaniowo – gdyż przeznaczenie części rolnej działki pod zabudowę naruszałoby ustalenia Studium,

   b) dopuszczenia mieszanego (mieszkaniowo-usługowego) przeznaczenia, ze względu na zasady planowania przestrzennego oraz stanowienia prawa przez Radę Gminy na podstawie delegacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W sytuacji braku istniejących uwarunkowań, uniemożliwiających jednoznaczne zakwalifikowanie terenu, rozstrzygnięcie o przeznaczeniu terenu pod zabudowę mieszkaniową albo usługową, winno być jednoznaczne, szczególnie w sytuacji kiedy ustalenia studium rozstrzygają tą kwestię,

   c) dopuszczenia budynku usługowego o powierzchni zabudowy do 900m2, ze względu na niezgodność takiego przeznaczenia z ustaleniami studium, w szczególności biorąc pod uwagę skalę proponowanej usługi oraz brak dobrego skomunikowania terenu z głównymi ciągami komunikacyjnymi, niezbędnego dla przyjęcia potencjalnie znaczącego i uciążliwego ruchu;

2) uwagę uwzględnia się w części obejmującej poszerzenie terenu zabudowy mieszkaniowej o symbolu 05MN1, w zakresie nie naruszającym ustaleń studium.

3. Uwzględnić uwagę wniesioną przez:

1) Panią Elżbietę Krowiarz, dotyczącą zmiany przeznaczenia działki nr 274 z terenu zieleni na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwzględnieniem usług handlu i rzemiosła nieuciążliwego;

2) „Vitroterm-Murów" S.A., dotyczącą:

   a) zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy z terenami oznaczonymi symbolem 04MW oraz 03US z 20m do 4m, na działkach nr: 352/22, 349/1, 348/2 – uwagę uwzględniono poprzez likwidację nieprzekraczalnej linii zabudowy,

   b) zawężenia pasa strefy koncentracji zieleni gdyż stoi w sprzeczności z wydanym pozwoleniem na budowę oraz aktualnym zagospodarowaniem terenu – uwagę uwzględniono poprzez likwidację strefy koncentracji zieleni;

3) Pana Wacława Bieniasza, pełnomocnika „Stora Enso Wood Products" Sp. z o.o., dotyczącą zwiększenia maksymalnej wysokości budynków na terenie oznaczonym symbolem 01P.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/199/2014

Rady Gminy Murów

z dnia 31 stycznia 2014 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

Działając w oparciu o art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz.647, z późn. zm.) Rada Gminy Murów postanawia:

1. W związku z uchwaleniem ww. planu Gmina Murów poniesie wydatki na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej związane budową i utrzymaniem:

1) dróg gminnych;

2) infrastruktury technicznej obejmującej:

a) realizację kanalizacji sanitarnej,

b) realizację wodociągów.

2. Źródłem finansowania inwestycji wymienionych w ust. 1 będą:

1) budżet gminy;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, 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. Prognozowany okres realizacji inwestycji wymienionych w ust. 1, przyjmuje się sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.