DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 18 września 2015 r.

Poz. 1993

Elektronicznie podpisany przez:
Paweł Jóźków
Data: 2015-09-18 14:51:15

UCHWAŁA NR X.52.2015
RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE

z dnia 31 sierpnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miasta Ujazd oraz wsi Niezdrowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.[1)]) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.[2)]), w związku z uchwałą nr XXIII.116.2012 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 25 października 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miasta Ujazd oraz wsi Niezdrowice, Rada Miejska w Ujeździe uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1
Przedmiot i zakres planu

§ 1.1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miasta Ujazd oraz wsi Niezdrowice nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd przyjętego uchwałą nr XL.226.2014 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 24 kwietnia 2014 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miasta Ujazd oraz wsi Niezdrowice, zwany dalej planem.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na załącznikach nr 1-5 do niniejszej uchwały, stanowiących rysunek planu w skali 1:1000.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu przedstawiający Teren nr 1 zlokalizowany w Ujeździe, w rejonie Dziedzinki;

2) załącznik nr 2 – rysunek planu przedstawiający Teren nr 2 zlokalizowany w Ujeździe, obejmujący osiedle Goj;

3) załącznik nr 3 – rysunek planu przedstawiający Teren nr 3 zlokalizowany w Ujeździe, obejmujący obszar obwodnicy północnej miasta w rejonie drogi powiatowej nr 1461 O i drogi powiatowej nr 1455 O wraz z otoczeniem;

4) załącznik nr 4 – rysunek planu przedstawiający Teren nr 4 zlokalizowany w Ujeździe, obejmujący część osiedla Gliwickiego;

5) załącznik nr 5 – rysunek planu przedstawiający Teren nr 5 zlokalizowany w południowej części wsi Niezdrowice;

[1)] Zmiany opublikowano w Dz. U. z 2013 r. poz. 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072, z 2015 poz. 1045
[2)] Zmiany opublikowano w Dz. U. z 2015 r. poz. 443 i 774

6) załącznik nr 6 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

7) załącznik nr 7 – 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.

5. Załączniki nr 6 i 7, o których mowa w ust. 4, nie stanowią ustaleń planu.

§ 2.1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca;

4) przeznaczenie terenu określone kolorem oraz symbolem złożonym z: wielkich liter wskazujących przeznaczenie terenu zgodnie z wyszczególnieniem zawartym w § 5 oraz numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;

5) granice i oznaczenia obiektów i terenów stanowiących dziedzictwo kulturowe, objętych ochroną na podstawie planu, w tym:

a) strefa obserwacji archeologicznej,

b) budynek o wysokich walorach architektonicznych;

6) granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

a) zabytkowy układ urbanistyczny miasta Ujazd;

7) pas technologiczny linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia.

2. Ustalenia planu zawarte w części tekstowej i graficznej obowiązują łącznie.

§ 3. Oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, które nie zostały wyszczególnione w § 2 ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 4.1. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają:

1) **budowle rolnicze** – należy przez to rozumieć budowle związane z produkcją rolną i przechowalnictwem produktów rolnych, o których mowa w przepisach odrębnych;

2) **budynek pomocniczy** - parterowy budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy do 35 m^2, pełniący rolę magazynu, szatni, zaplecza sanitarnego i inną pomocniczą w stosunku do funkcji podstawowej, za wyjątkiem garaży, funkcji mieszkalnej, usługowej i produkcyjnej;

3) **działalność nieuciążliwa** – należy przez to rozumieć działalność usługową oraz produkcyjną, której funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, oraz która nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – należy przez to rozumieć linię regulacyjną określającą minimalną odległość budynków, wiat i altan od krawędzi jezdni, linii rozgraniczających, granicy nieruchomości lub innego obiektu, zgodnie z ustaleniami planu;

5) **linia zabudowy obowiązująca** - należy przez to rozumieć linię wskazującą w sposób ścisły położenie lica ściany budynku mieszkalnego lub usługowego zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, na min. 60% jej długości; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla pozostałej zabudowy;

6) **nośnik reklamowy** – należy przez to rozumieć materialny nośnik reklamy wizualnej, stanowiący tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe;

7) **powierzchnia całkowita zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie murów;

8) **przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

9) **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi;

10) **przestrzeń publiczna** – należy przez to rozumieć teren będący terenem ogólnodostępnym, służący ogółowi społeczności w celu poprawy jakości życia poprzez stworzenie przestrzeni kontaktów i komunikacji, przeznaczony pod place publiczne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe oraz tereny parków i zieleni urządzonej; do przestrzeni publicznej zalicza się również tereny służące ogółowi społeczności, o ograniczonej dostępności, w tym tereny usług kultury, kultu religijnego oraz usług oświaty i sportu;

11) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach terenu lub jego części objętej inwestycją oraz na rzecz którego należy rozstrzygać wszystkie ewentualne konflikty przestrzenne;

12) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do realizacji jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w konflikcie, które nie może występować samodzielnie ani przeważać w granicach terenu lub jego części objętej inwestycją;

13) **warsztat rzemieślniczy –** miejsce prowadzenia działalności zaliczanej do rzemiosła;

14) **szerokość elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć szerokość elewacji budynków mieszkalnych, gospodarczych, usługowych i produkcyjnych zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy, mierzona od strony placu, ulicy, drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;

15) **teren** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, dla którego w planie ustalono określone przeznaczenie i zasady zagospodarowania;

16) **terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne** - należy przez to rozumieć urządzenia stanowiące elementy zagospodarowania terenu, niezaliczane do małej architektury ani urządzeń budowlanych, takie jak: ścieżki, place, ławki, elementy placów zabaw, siłownie na wolnym powietrzu, mini boiska i korty niestanowiące obiektów sportowych, tereny do mini golfa, tereny do grillowania, sceny i podesty itp. oraz baseny do rekreacji indywidualnej;

17) **usługi publiczne** – należy przez to rozumieć usługi realizujące cele publiczne służące całemu społeczeństwu lub zbiorowości lokalnej, z zakresu: administracji lokalnej i ponadlokalnej, oświaty, sportu, rekreacji, zdrowia, opieki społecznej, kultury, bezpieczeństwa;

18) **usługi obsługi ludności** – działalność służąca zapewnieniu ludności dostępu do usług podstawowych i ponadpodstawowych o charakterze niematerialnym i materialnym za wyjątkiem: budownictwa, transportu, składowania i magazynowania, handlu hurtowego oraz usług produkcyjnych mających na celu wytworzenie nowych dóbr;

19) **zabudowa -** należy przez to rozumieć budynek w rozumieniu przepisów odrębnych lub zespół budynków na działce budowlanej, wiaty i altany, a także wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe oraz nadziemne zbiorniki i silosy;

20) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do kalenicy lub najwyższego punktu budynku nie wliczając kominów oraz zainstalowanych urządzeń,

b) wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu,

c) do wysokości zabudowy nie wlicza się maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych;

21) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym wydzielono min. 3 lokale mieszkalne lub zespół takich budynków;

22) **zabudowa towarzysząca** – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze i garażowe towarzyszące funkcji podstawowej; do zabudowy towarzyszącej zalicza się także wiaty, altany, kotłownie indywidualne, budynki o funkcji sanitarnej oraz socjalno-administracyjnej o powierzchni zabudowy do 35 m^2;

23) **znaki systemu informacji** – należy przez to rozumieć tablice z nazwami ulic, numerami adresowymi, wskazujące kierunki dojść i dojazdów do budynków użyteczności publicznej i terenów publicznych, informujące o obiektach zabytkowych, patronach ulic i placów, zawierające plany gminy lub miejscowości, zawierające informacje o finansowaniu inwestycji ze środków zewnętrznych, udziale w projektach i programach itp.;

24) **biogazownia rolnicza** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii stanowiącą wyodrębniony zespół obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową, służący do wytwarzania biogazu rolniczego, a także połączony z nimi magazyn biogazu rolniczego.

2. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem zawartym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów

§ 5.1. Linie rozgraniczające wyznaczają w sposób ścisły tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

2. Dla poszczególnych terenów ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego:

1) tereny zabudowy usługowej, w tym:

a) teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**,

b) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,

c) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;

2) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, w tym:

a) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz produkcji energii, oznaczone na rysunku planu symbolem **PE**,

b) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**,

c) tereny produkcji energii – biogazownia rolnicza, oznaczone na rysunku planu symbolem **E-BR**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**,

b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,

c) tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MM**;

4) tereny użytkowane rolniczo, w tym:

a) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**,

b) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, oznaczone na rysunku planu symbolem **RU**,

c) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,

d) tereny trwałych użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**,

e) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**;

5) tereny zieleni i wód, w tym:

a) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,

b) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**,

c) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,

d) tereny śródlądowych wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;

6) tereny komunikacji, w tym:

a) tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyśpieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDGP**,

b) tereny dróg i ulic publicznych klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**,

c) tereny dróg i ulic publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,

d) tereny dróg i ulic publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,

e) tereny dróg i ulic publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,

f) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,

g) tereny dróg transportu rolnego i leśnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDR**,

h) tereny ciągów pieszych i placów publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**,

i) teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**;

7) tereny infrastruktury technicznej, w tym:

a) teren budowli i urządzeń ciepłownictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem **C**,

b) tereny budowli i urządzeń elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **E.**

DZIAŁ II
USTALENIA OGÓLNE OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

Rozdział 1
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 6.1. Budowę nowych obiektów, a także przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących należy prowadzić zgodnie z zapisami planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy czym:

1) odbudowę budynku na istniejących fundamentach dopuszcza się wyłącznie, gdy nie będzie on naruszał projektowanego pasa drogowego oraz gdy żadna z części budynku nie będzie przekraczała granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;

2) w przypadku istniejącej zabudowy, która nie spełnia wymogów ustalonych w planie ze względu na:

a) przekroczenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych i wysokości budynku - dopuszcza się utrzymanie, remont, bieżącą konserwację, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę i rozbudowę, pod warunkiem, że nie nastąpi dalsze zwiększenie wysokości budynku, przy czym dopuszcza się zwiększenie liczby kondygnacji nadziemnych jeżeli nie wpłynie to na zwiększenie wysokości budynku,

b) geometrię dachu - dopuszcza się utrzymanie, remont, bieżącą konserwację, zmianę sposobu użytkowania poddasza oraz przebudowę i rozbudowę,

c) przekroczenie szerokości elewacji frontowej - dopuszcza się utrzymanie, remont, bieżącą konserwację, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę i rozbudowę, pod warunkiem, że nie nastąpi dalsze zwiększenie szerokości elewacji frontowej budynku,

d) przekroczenie linii zabudowy - dopuszcza się utrzymanie, remont, bieżącą konserwację, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę i rozbudowę, z uwzględnieniem zapisów pkt 1, przy czym rozbudowa może nastąpić wyłącznie na terenie wskazanym liniami zabudowy,

e) przekroczenie wskaźnika powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy lub powierzchni biologicznie czynnej - zabrania się dalszej rozbudowy prowadzącej do wzrostu przekroczenia wskaźników ustalonych w planie;

3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania całości lub części zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach szczegółowych uchwały;

4) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci dystrybucyjnych i obiektów infrastruktury technicznej, jeśli nie koliduje to z planowanym podstawowym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu;

5) utrzymuje się istniejące budynki zlokalizowane w granicy działki lub w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy; dopuszcza się ich remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, przy uwzględnieniu ustaleń planu oraz pod warunkiem, że w pasie 3 m od granicy działki nie nastąpi zwiększenie wysokości budynku;

6) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w granicy nieruchomości lub w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy, przy czym ich wysokość mierzona w pasie o szerokości 3 m od granicy działki nie może przekroczyć 3,5 m dla budynku z dachem płaskim i 4,5 m dla budynku z dachem wysokim, w tym jednospadowym.

2. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, a w przypadku braku tego oznaczenia ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy przebiegające w następujący sposób:

1) w stosunku do istniejących i projektowanych dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, w tym:
   a) w odległości 25,0 m od krawędzi jezdni drogi KDGP,
   b) w odległości 10,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej KDG.2,
   c) w odległości 8,0 m od krawędzi jezdni dróg powiatowych KDG.1 oraz KDZ, lecz nie mniej niż 11,0 m od osi pasa drogowego,
   d) w odległości 8,0 m od krawędzi jezdni drogi KDL, lecz nie mniej niż 10,5 m od osi pasa drogowego,
   e) w odległości 6,0 m od krawędzi jezdni drogi KDD, lecz nie mniej niż 8,5 m od osi pasa drogowego,
   f) dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, zmniejszenie odległości określonej w pkt 1 lit. a-e na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
2) w stosunku do istniejących i projektowanych dróg KDW w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę;
3) w stosunku do istniejących i projektowanych terenów: KP oraz KDR w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej;
4) w stosunku do cieków stanowiących wody publiczne oraz cieków melioracji podstawowych, w odległości 5,0 m od linii brzegu, przy czym odległość ta nie dotyczy budynków, budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej;
5) w stosunku do granicy lasu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
6) w stosunku do terenów rolniczych R oraz terenów trwałych użytków zielonych RZ w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej te tereny w przypadku sytuowania zabudowy ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi oraz w odległości 3,0 m w przypadku sytuowania zabudowy ścianą bez takich otworów, przy czym powyższa odległość nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury.

3. Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, o których mowa w ust. 2, dotyczą nowej zabudowy oraz przebudowy obiektów istniejących, za wyjątkiem sytuacji gdy nie nastąpi zmiana obrysu budynku powodująca dalsze naruszenie wyznaczonej linii zabudowy oraz sytuacji, o której mowa w ust. 1 pkt 1.

4. Dopuszcza się przekroczenie maksymalnie o 1,5 m linii zabudowy, o których mowa w ust. 2, przez elementy budynków takie jak okapy dachu, gzymsy, balkony, daszki nad wejściem, a także części budynku takie jak: tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy.

5. Dopuszcza się inny przebieg linii zabudowy, jeżeli wynika to przepisów szczegółowych uchwały lub zasadności utrzymania istniejącej linii zabudowy, w tym m.in. na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Ujazd.

6. W liniach rozgraniczających dróg i ulic zabrania się umieszczania wolnostojących reklam i znaków w sposób powodujący utrudnienia w komunikacji pieszej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych.

§ 7.1. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania nośników reklamowych:

1) na terenach: MN dopuszcza się umieszczenie jednego szyldu związanego z działalnością prowadzoną w obrębie danej działki budowlanej, przy czym powierzchnia reklamowa nie może przekraczać 1 m^2;
2) na terenach MM, RM, RU dopuszcza się umieszczanie szyldów oraz innych nośników reklamowych związanych z działalnością prowadzoną w obrębie danej nieruchomości, przy czym suma wszystkich powierzchni reklamowych w granicach działki budowlanej nie może przekraczać 3 m^2;
3) na terenach MW dopuszcza się umieszczanie szyldów zlokalizowanych w strefie wejściowej budynku, przy czym powierzchnia pojedynczego szyldu nie może przekroczyć 0,3 m^2;
4) na terenach: UP, U zabrania się lokalizacji bilbordów; dopuszcza się umieszczanie szyldów i tablic reklamowych, przy czym powinny one być umieszczone w strefie wejściowej do budynku, a w przypadku

ilości większej niż trzy, powinny być zgrupowane i ujednolicone pod względem wielkości i formy; dopuszcza się lokalizację słupów i pylonów jako nośników reklamowych;

5) na terenach PU, US, RU dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych, przy czym suma wszystkich powierzchni reklamowych w granicach działki budowlanej nie może przekraczać 12 m^2 chyba, że w przepisach szczegółowych ustalono inaczej;

6) zabrania się lokalizacji nośników reklamowych na terenach: R, RZ, ZI, ZL oraz ZP, chyba że w przepisach szczegółowych ustalono inaczej;

7) lokalizacja nośników reklamowych na terenach komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) na terenach MN, MM, MW, RM, UP, U zabrania się umieszczania tablic świetlnych, przy czym dopuszcza się podświetlenie światłem stałym nazwy własnej i logo podmiotu zlokalizowanego na terenie tej samej nieruchomości;

9) na obszarze objętym planem zabrania się umieszczania reklam przesłaniających elewację budynku, w tym zawieszania banerów i bilbordów na elewacjach budynków.

2. Ustalenia zawarte w ust. 1 nie dotyczą znaków systemu informacji.

§ 8.1. Jako przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem wskazuje się tereny dróg i ulic publicznych, ciągów pieszych KP, tereny zieleni urządzonej ZP, teren usług sportu i rekreacji US oraz teren usług publicznych UP, dla których ustala się następujące wymagania:

1) w obrębie terenu UP oraz terenów ZP należy wykształcić przestrzenie integrujące i wyposażyć w elementy małej architektury nawiązującej formą i detalem do lokalnego dziedzictwa kulturowego;

2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów usługowo-handlowych, które nie mogą jednak powodować ograniczeń w sposobie zagospodarowania właściwym dla przeznaczenia podstawowego ani zmniejszać przynależnej minimalnej liczby miejsc parkingowych;

3) należy wprowadzić zadrzewienia w formie szpalerów lub grup drzew oraz roślinności ozdobnej, przy zastosowaniu roślinności rodzimej;

4) nakazuje się kształtowanie pieszej dostępności terenów ze szczególną dbałością o osoby niepełnosprawne.

2. Ustala się następujące zasady budowy ogrodzeń zlokalizowanych od strony ulic i wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych:

1) nowe ogrodzenia należy projektować jako ażurowe, przy czym dopuszcza się mur pełny o wysokości maksymalnie do 1,0 m,

2) do budowy ustala się stosowanie kamienia naturalnego, materiałów ceramicznych, drewna lub stali, z dopuszczeniem fragmentów wykonanych z betonu, stanowiących słupki i fundamenty;

3) na pojedynczych odcinkach nieprzekraczających 3,0 m długości dopuszcza się zwiększenie wysokości muru pełnego do 1,6 m, przy czym długość muru pełnego nie może być większa niż długość fragmentów ażurowych;

4) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,6 m licząc od poziomu terenu.

Rozdział 2
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9.1. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, w tym w szczególności wód zlewni Kłodnicy, na całym obszarze objętym planem ustala się:

1) nakaz zabezpieczenia wszelkich powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i do wód;

2) nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 1 pkt 2;

3) nakaz wstępnego podczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych, przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) zakaz gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i do wód;

5) zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;

6) zakaz składowania odpadów.

2. W celu ochrony powietrza na obszarze planu ustala się:

1) nakaz stosowania instalacji grzewczych opartych o niskoemisyjne techniki spalania paliw;

2) nakaz magazynowania materiałów sypkich, mogących powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza, w zamkniętych urządzeniach lub obiektach;

3) zakaz termicznego przekształcania odpadów, za wyjątkiem odpadów stanowiących biomasę pochodzenia rolniczego lub leśnego.

3. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku wyrażony równoważnym poziomem dźwięku, mierzony na granicy nieruchomości, należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

1) na terenach oznaczonych symbolem MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

2) na terenach oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) na terenach oznaczonych symbolem MM, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

4) na terenach oznaczonych symbolem RM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

5) na terenie usług publicznych UP.1 oraz na terenach U.1-U.3, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

4. W przypadku stwierdzonego wystąpienia ponadnormatywnego hałasu, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy stosować rozwiązania techniczne przewidziane w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

5. W zakresie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na obszarze planu ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz powiązanych z nimi budowli i urządzeń tworzących całość technologiczną, w tym: obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 40 klasy głównej ruchu przyśpieszonego oraz elektroenergetycznej sieci przesyłowej;

2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem zapisów pkt 3 i 4, na terenach oznaczonych symbolami: UP, U, US, PU, PE, E-BR, RU, KS, C, oraz w zakresie obiektów liniowych infrastruktury technicznej, w tym sieci elektroenergetycznej 110 kV, powiązanych z nimi budowli i urządzeń tworzących całość technologiczną, a także dróg oraz cieków wodnych, w tym urządzeń i obiektów melioracji wodnych, chyba że w przepisach szczegółowych ustalono inaczej;

3) zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru, przy czym na terenach RM.2 i RM.3 dopuszcza się pojedyncze wiatraki, których wysokość całkowita mierzona łącznie ze śmigłem nie przekracza 20 m, pod warunkiem zachowania następujących odległości od osi pionowej fundamentu słupa:

a) do najbliższego terenu zabudowy mieszkaniowej minimum 100 m,

b) do granicy działki minimum dwukrotna długość średnicy wirnika,

c) do skrajnych przewodów napowietrznych linii elektroenergetycznych minimum suma średnicy wirnika oraz odcinka o długości 10 m;

4) zakaz składowania oraz termicznego przekształcania odpadów, za wyjątkiem odpadów stanowiących biomasę pochodzenia rolniczego i leśnego;

5) zakaz określony w pkt 3 nie dotyczy urządzeń zaliczanych do mikroinstalacji.

6. Dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.1. W celu ochrony krajobrazu i przyrody na obszarze objętym planem ustala się:

1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie o szerokości 5 m od linii brzegu cieków i zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;

2) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także od górnej krawędzi skarpy rzeki Jordan i potoku Jaryszówka oraz zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;

3) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych oraz zmniejszania małej retencji;

4) zakaz dokonywania zmian naturalnego charakteru cieków oraz zbiorników wodnych, w tym szczególnie zabudowy technicznej brzegów; ewentualnej regulacji cieków należy dokonywać metodami biologicznymi z ograniczeniem prostowania i skracania ich biegów;

5) zakaz dokonywania zmian rzeźby terenu za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod zabudowę, na których dopuszcza się zmiany w zakresie niezbędnym dla realizacji inwestycji, przy czym nie mogą one powodować spływu wód opadowych i roztopowych w sposób powodujący zalewanie nieruchomości sąsiednich, w tym dróg;

6) zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, przy czym dopuszcza się wycinkę ze względów sanitarnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz w przypadku kolizji z przebiegiem dróg lub infrastruktury technicznej, przy czym zadrzewienia przydrożne należy odnowić.

2. Obejmuje się ochroną tereny trwałych użytków zielonych RZ stanowiących ciąg ekologiczny rzeki Jordan oraz potoku Jaryszówka, dla których obowiązuje zakaz zabudowy oraz zmiany stosunków wodnych.

Rozdział 3
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11.1. Na terenie objętym planem znajduje się część zabytkowego układu urbanistycznego miasta Ujazd objętego ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nr 154/57, którego granicę wskazano na rysunku planu.

2. Prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych na obszarze, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obejmuje się ochroną budynek o wysokich walorach architektonicznych, oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się:

1) zakaz zmiany formy architektonicznej budynku, w tym bryły, gabarytów i kształtu dachu;

2) nakaz pokrycia dachu dachówką o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni i brązu, przy czym dopuszcza się blachę dachówkopodobną;

3) nakaz utrzymania kompozycji i wystroju elewacji, w tym m.in.: detalu architektonicznego oraz materiału okładziny elewacji;

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

5) ustala się zakaz montowania urządzeń służących do klimatyzacji pomieszczeń na połaciach dachowych oraz ścianach budynku eksponowanych w stronę dróg.

4. Wskazuje się zabytki archeologiczne ujęte w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków, w tym:

1) stanowisko nr 3, grodzisko zlokalizowane na wzgórzu św. Bartłomieja, XIII-XIV w.;

2) stanowisko nr 26, punkty osadnicze, neolit, kultura przeworska oraz późny okres wpływów rzymskich.

5. Ustala się strefy obserwacji archeologicznej, na obszarze których prowadzenie robót ziemnych lub innych prac budowlanych należy wyprzedzająco zgłosić organowi właściwemu do spraw ochrony zabytków oraz wykonywać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 4
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. W planie nie wyznacza się obszaru wymagającego dokonania scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 13.1. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek jako prostopadły w stosunku do drogi, z której odbywać się będzie główny zjazd na działkę z tolerancją maksymalnie do 15^{o}, chyba że na rysunku planu zaznaczono inaczej;

2) wielkość nowo wydzielonych działek powinna być dostosowana do przeznaczenia terenu określonego w niniejszym planie i umożliwiać lokalizację budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego bez konieczności uzyskania odstępstwa od tych przepisów;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:

   a) 800 m^2 - dla terenów: MN, MM, chyba że w przepisach szczegółowych ustalono inaczej,

   b) 1000 m^2 - dla terenów: U, UP, MW, RM, chyba że w przepisach szczegółowych ustalono inaczej,

   c) 1500 m^2 - dla terenów: PU, RU, E-BR, PE;

4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki:

   a) 18, 0m - dla terenów MN, MM, U, RM, chyba że w przepisach szczegółowych ustalono inaczej, przy czym dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej ustala się minimalną szerokość frontu działki na 16,0 m,

   b) 20,0 m - dla terenów MW, PU, UP, RU,

   c) dla pozostałych terenów zależnie od potrzeb;

5) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej szerokości frontu i mniejszej powierzchni oraz innym kącie nachylenia granic w stosunku do drogi, jeżeli są one przeznaczone pod komunikację, parkingi ogólnodostępne, obiekty infrastruktury technicznej oraz zieleń;

6) zabrania się wydzielania jako odrębnych działek terenów pod budynkami po obrysie tych budynków bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku, za wyjątkiem sytuacji w których następuje regulacja granic;

7) ustala się szerokość pasa terenu przynależnego, o którym mowa w pkt 6, na minimum 1,5 m licząc od rzutu budynku na płaszczyznę;

8) w przypadku regulacji granic, o której mowa w pkt 6, dopuszcza się podział po obrysie budynku lub w odległości mniejszej niż 1,5 m po spełnieniu następujących warunków:

   a) żadna z części budynku nie będzie wykraczać na teren sąsiedniej nieruchomości,

   b) brak jest otworów okiennych i drzwiowych w elewacji wzdłuż której nastąpi podział,

   c) wody opadowe, w tym z dachu budynku nie będą odprowadzane na teren sąsiedniej nieruchomości;

9) dopuszcza się dokonywanie wydzieleń z przeznaczeniem na powiększenie sąsiedniej nieruchomości; w takim wypadku dla nowo wydzielanej działki nie jest wymagane zapewnienie odrębnego dostępu do drogi publicznej oraz posiadanie parametrów, o których mowa w pkt 2, 3 i 4;

10) dopuszcza się dokonywanie podziału nieruchomości w miejscach innych niż wyznaczone na rysunku planu pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej każdej z wydzielonych części nieruchomości;

11) szerokość dojazdów do działek zgodnie z przepisami odrębnymi, lecz nie mniej niż 5,0m;

12) wydzielenie działek przeznaczonych pod zabudowę musi być równoczesne lub poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dróg i dojazdów, przy czym dopuszcza się inne przewidziane przepisami odrębnymi formy zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

13) podział działek przeznaczonych do użytkowania rolniczego i leśnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

1) dopuszcza się scalanie działek sąsiednich;

2) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości obowiązują zasady podziału zgodnie z zapisami ust. 1.

Rozdział 5
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14.1. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji ustala się poprzez:

1) system publicznych dróg i ulic wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych:

a) droga krajowa nr 40 relacji Kędzierzyn-Koźle – Gliwice, klasy głównej ruchu przyśpieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem KDGP.1,

b) droga krajowa i ulica w ciągu drogi krajowej nr 40 relacji Kędzierzyn-Koźle - Gliwice, klasy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDG.2,

c) droga powiatowa i ulica w ciągu drogi powiatowej nr 1461 O relacji Strzelce Opolskie - Ujazd, klasy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolami KDG.1, KDG.3, KDG.4,

d) droga powiatowa i ulica w ciągu drogi powiatowej nr 1455 O relacji Strzelce Opolskie – Kędzierzyn Koźle, klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolami KDZ.1÷KDZ.2,

e) drogi i ulice w ciągu dróg gminnych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami KDL.1÷KDL.3,

f) drogi i ulice w ciągu dróg gminnych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD.1÷ KDD.4,

g) publiczne ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolem KP.1 ÷ KP.2;

2) drogi transportu rolnego i leśnego oznaczone na rysunku planu symbolami KDR.1 ÷ KDR.8;

3) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW.1 ÷ KDW.11.

2. Szczegółowe zasady zagospodarowania poszczególnych terenów zawarto w Rozdziale 15 § 41 ÷ 45.

3. Dopuszcza się etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących ulic i dróg. Do czasu budowy nowej drogi dopuszcza się remont i przebudowę dróg istniejących zgodnie z dotychczasowym przebiegiem i szerokością pasa drogowego.

§ 15.1. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, zależnie od przeznaczenia terenu:

1) dla samochodów osobowych:

a) na terenach MW:

- 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,

- dla lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każdych 3 pracowników oraz nie mniej niż 1 miejsce dla klientów;

b) na terenach MN, MM:

- po 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,

- w przypadku prowadzenia działalności polegającej na wynajmie pokoi- po 1 miejscu postojowym na każdy pokój przeznaczony do wynajmu,

- dla lokali handlowych i gastronomicznych - po 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży lub powierzchni sali konsumpcyjnej, lecz nie mniej niż 2,

- dla pozostałych lokali usługowych dopuszczonych ustaleniami planu po 1 miejscu postojowym na każdych 3 pracowników oraz nie mniej niż 1 miejsce dla klientów;

c) na terenach RM:

- 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,

- w przypadku wynajmu pokoi, dodatkowo1 miejsce postojowe na każdy pokój przeznaczony do wynajmu,

d) na terenach U oraz UP- po 2 miejsca postojowe na każdych 3 pracowników oraz dodatkowo po 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku związanej z usługami, w tym usługami administracji i kultury, bezpośrednio dostępnej dla klientów, przy czym:

- dla lokali gastronomicznych - po 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sali konsumpcyjnej, lecz nie mniej niż 2,
- dla usług hotelarskich - minimum 1 miejsce postojowe na każdy pokój przeznaczony do wynajmu oraz min. 2 miejsca postojowe dla pracowników;
- dla obiektów i terenów handlowych - minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni handlowej, lecz nie mniej niż 4 miejsca,

e) na terenach RU, E-BR oraz PE - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 4 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

f) na terenach PU - minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 stanowisk pracy, lecz nie mniej niż 4 oraz minimum 4 miejsca postojowe dla klientów wyznaczone w miejscu ogólnodostępnym; w przypadku lokalizacji obiektów handlowych ustala się wskaźnik min. 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni handlowej, lecz nie mniej niż 4 miejsca,

g) na terenie US - należy ustalić indywidualnie, zależnie od potrzeb oraz ilości osób mogących jednocześnie korzystać z obiektów sportowych, lecz nie mniej niż 10;

2) dla samochodów ciężarowych i autokarów ilość miejsc postojowych należy określić w sposób indywidualny, przy czym zabrania się lokalizacji stałych miejsc postojowych, parkingów i garaży dla tych pojazdów na terenach mieszkaniowych MW, MN, MM oraz na RM, gdzie zakaz nie dotyczy miejsc postojowych oraz obiektów na maszyny i pojazdy rolnicze.

2. Ustala się następujący sposób realizacji miejsc postojowych, o których mowa w ust. 1:

1) w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;

2) w garażach wolnostojących oraz wbudowanych;

3) w inny sposób, jeżeli zostało to określone w przepisach szczegółowych.

3. W zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami U, UP, US należy uwzględnić wymóg dostępności dla osób niepełnosprawnych, w tym wyznaczyć miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniej niż 1 na każde rozpoczęte 15 miejsc.

4. W zagospodarowaniu terenów dróg publicznych należy wyznaczyć stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 16. Zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

Rozdział 6
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17.1. Ustala się obsługę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, na następujących zasadach:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) do celów bytowych oraz produkcyjno-usługowych poprzez istniejącą i projektowaną gminną sieć wodociągową,

b) do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej przy uwzględnieniu warunku zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów,

c) na terenach RM, R, MN, MM oraz RU do celów gospodarczych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych,

d) na terenach E-BR dopuszcza się budowę ujęcia wody do celów produkcyjnych;

2) gospodarka ściekowa – odprowadzenie ścieków określa się na następujących warunkach:

a) docelowo podłączenie wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej ustala się indywidualny sposób odprowadzenia ścieków, w tym do bezodpływowych zbiorników na nieczystości lub przydomowych oczyszczalni ścieków, przy czym po wybudowaniu kolektora kanalizacji sanitarnej ustala się nakaz przyłączenia nieruchomości z zastrzeżeniem sytuacji wskazanych w przepisach odrębnych,

c) nakazuje się wstępne podczyszczenie ścieków przemysłowych do parametrów ścieków komunalnych,

d) nakazuje się sukcesywną budowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej obsługującej tereny istniejącej i projektowanej zabudowy,

e) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków na wszystkich terenach, w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji,

f) zabrania się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód powierzchniowych,

g) zabrania się odprowadzania ciekłych odchodów zwierzęcych do kolektora kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz do gruntu; ustala się nakaz budowy płyt gnojowych i szczelnych zbiorników na gnojowicę o pojemności odpowiedniej do wielkości inwentarza;

3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych docelowo do kolektora kanalizacji deszczowej na następujących warunkach:

a) jako odbiornik wód z kanalizacji deszczowej dopuszcza się cieki i zbiorniki wodne, studnie i rowy chłonne oraz sztuczne zbiorniki infiltracyjne pod warunkiem zastosowania odpowiednich urządzeń oczyszczających (odstojników szlamów i piasków, separatorów olejów itp.) jeżeli obowiązek taki wynika z przepisów odrębnych,

b) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych po nieruchomości w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich,

c) wszelkie drogi, place, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni należy wyposażyć w system kanalizacji deszczowej;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej na następujących warunkach:

a) zasilanie obiektów z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, w tym na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny jeżeli wynika to z jego indywidualnych potrzeb,

b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i innych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu pod warunkiem, że będą one stanowiły przeznaczenie uzupełniające oraz przy zachowaniu właściwych warunków technicznych i wymogów przepisów odrębnych,

c) ustala się strefę techniczną wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV o szerokości 1,5 m; dopuszcza się wydzielanie działek dla stacji transformatorowych, przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej; ustala się minimalną odległość stacji transformatorowej od granicy działki na 1,5 m,

d) dopuszcza się skablowanie lub przełożenie linii energetycznych napowietrznych nn i SN kolidujących z planowanym zainwestowaniem,

e) utrzymuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 220 kV i 110 kV w ich obecnym przebiegu z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji, w tym zwiększenia możliwości przesyłu i napięcia do 400 kV, pod warunkiem, że przebudowa nie spowoduje zwiększenia uciążliwości dla istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz terenów sportowych US.1, a także nie spowoduje poszerzenia pasa technologicznego linii oznaczonego na rysunku planu,

f) wzdłuż napowietrznych linii wysokiego oraz średnich napięć ustala się pas technologiczny o szerokości 26,0 m od osi linii 220 kV po obu jej stronach, 15,0 m od osi linii 110 kV po obu jej stronach; w strefie obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej,

g) budowa i rozbudowa budynków i budowli w pasie technologicznym wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa, w tym minimalnych dopuszczalnych odległości od elementów znajdujących się pod napięciem oraz zachowania wymagań dotyczących dopuszczalnego natężenia pola elektrycznego emitowanego przez linie 110 kV i 220 kV, przy czym zabrania się lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały lub długotrwały pobyt ludności,

h) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych należy pozostawić pasy wolne od drzew o szerokości min. 6, 0 m od osi linii SN 15 kV oraz min. 3,0 m od linii nn 0,4 kV,

i) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, przy czym instalacje o mocy przekraczającej 100 kW dopuszczone są wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami PE, PU, E-BR, UP w zakresie określonym w przepisach szczegółowych,

j) lokalizacja budynków i budowli nie może powodować ograniczeń w dostępności do stanowisk słupowych sprzętem budowlanym;

5) zaopatrzenie w gaz - z projektowanej sieci gazowej lub indywidualnych zbiorników na gaz płynny w systemie bezprzewodowym, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

6) zaopatrzenie w energię cieplną dla celów socjalno-bytowych i technologicznych na następujących warunkach:

a) docelowo na bazie indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła oraz kotłowni lokalnych, opalanych gazem, w tym biogazem rolniczym, olejem opałowym, energia elektryczną,

b) dopuszcza się wysokosprawne niskoemisyjne źródła ciepła opalane paliwem stałym, w tym pochodzenia rolniczego i leśnego,

c) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, w tym z instalacji pozyskujących energię cieplną z ziemi, energii słonecznej, biomasy,

d) dopuszcza się wykorzystanie ciepła technologicznego pozyskiwanego z biogazowni rolniczej zlokalizowanej na terenie E-BR oraz budowę ciepłociągu;

7) telekomunikacja - wyposażenie terenów w dostęp do usług telekomunikacji, w tym sieci szerokopasmowych określa się na następujących warunkach:

a) poprzez podłączenie do istniejącej sieci telefonicznej,

b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz budowę nowych odcinków sieci na wszystkich terenach, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym tj. w drogach lub w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

c) dopuszcza budowę nowych obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych przy uwzględnieniu zapisów planu zawartych w przepisach ogólnych i szczegółowych,

d) na terenach: MN, MM, MW, RM dopuszcza się wyłącznie budowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;

8) gospodarka odpadami - zagospodarowanie odpadów, w tym w szczególności odpadów pochodzących z biogazowni rolniczej, należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i planem gospodarki odpadami, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk.

2. Docelowo, wszelkie liniowe elementy infrastruktury technicznej powinny być umieszczone pod ziemią i przebiegać w granicach terenów publicznych. Od powyższej zasady dopuszcza się następujące odstępstwa:

1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;

2) dopuszcza się w przypadkach szczególnych (uzasadnionych względami technicznymi lub bezpieczeństwem) prowadzenie lub usytuowanie obiektów, urządzeń i sieci poza terenami publicznymi, w granicach różnych jednostek terenowych pod warunkiem, że powyższe elementy infrastruktury technicznej stanowić będą przeznaczenie uzupełniające, niekolidujące z podstawowym i nie zmienią generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego;

3) poza obszarem istniejącej i projektowanej zabudowy dopuszcza się prowadzenie sieci elektroenergetycznej jako napowietrznej;

4) dopuszcza się utrzymanie istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej.

3. W przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przeniesienie lub modyfikację na warunkach określonych przez właściciela sieci.

4. Przy rozbudowie istniejących sieci infrastruktury technicznej należy uwzględnić docelowy zasięg zabudowy oraz przewidywane zapotrzebowanie na media. Realizację nowych obiektów należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną.

5. Dopuszcza się budowę sieci oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach innych niż wyznaczone w planie o ile ich lokalizacja nie ograniczy możliwości zabudowy lub zagospodarowania działek zgodnie z ich przeznaczeniem wskazanym w planie.

Rozdział 7
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 18.1. Na obszarze objętym planem występują następujące tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

1) zabytki nieruchome, wpisane do rejestru zabytków wyszczególnione w § 11 ust. 1, dla których obowiązują zasady ochrony określone w § 11 ust. 2.

2. Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania następujących terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1) tereny górnicze;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

3) obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

Rozdział 8
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 19. Ustala się zakaz zabudowy na terenach trwałych użytków zielonych RZ, stanowiących ciągi ekologiczne rzeki Jordan oraz potoku Jaryszówka.

§ 20. W zakresie ochrony przeciwpożarowej nakazuje się w zagospodarowaniu poszczególnych nieruchomości przewidzieć stosowne drogi i urządzenia służące ochronie przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

§ 21. Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 9
Stawki procentowe

§ 22. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą do ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami PU, PE, U, RU, E-BR;

2) 20% dla terenów oznaczonych symbolami: UP, MN, MM, MW, RM;

3) 5% dla pozostałych terenów.

DZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE OBOWIĄZUJĄCE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

Rozdział 10
Tereny zabudowy usługowej

§ 23.1. Wyznacza się **teren usług publicznych**, oznaczony na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 3 symbolem **UP.1,** dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: usługi publiczne, parkingi publiczne;

2) uzupełniające:

a) usługi gastronomii, turystyki i hotelarstwa,

b) zabudowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu i uzupełniającemu z wyłączeniem garaży wolnostojących i tworzących zespoły garażowe,

c) obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz tymczasowe, w rozumieniu przepisów odrębnych, zagospodarowanie terenu związane z organizacją imprez kulturalnych, organizacją świąt i obchodów religijnych.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: max 30% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy: 0,1÷1,2;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2-5;

5) minimalna liczba miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji zgodnie z § 15.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

a) dla budynków usługowych 12,0 m i trzy kondygnacje nadziemne,

b) dla zabudowy towarzyszącej 6,0 m i dwie kondygnacje nadziemne,

c) w bryle budynku o funkcji podstawowej dopuszcza się dominanty stanowiące elementy architektoniczne wyniesione na wysokość max 15 m nad poziomem terenu, zajmujące maksymalnie 20% powierzchni rzutu budynku na płaszczyznę poziomą;

2) szerokość elewacji frontowej:

a) budynków usługowych – max 50,0 m,

b) zabudowy towarzyszącej - max 10,0 m, przy czym utrzymuje się budynki istniejące o większej szerokości elewacji;

3) geometria i cechy dachu:

a) budynków usługowych: dach wysoki o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci $40^{o} \div 50^{o}$, dwu lub czterospadowy, z dopuszczeniem dachu naczółkowego; pokrycie dachówką o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

b) zabudowy towarzyszącej: dachy dwu lub czterospadowe z dopuszczeniem dachu naczółkowego, o kącie nachylenia głównych połaci $40^{o} \div 45^{o}$, pokrycie dachówką o kolorystyce dostosowanej do dachu budynku przeznaczenia podstawowego.

4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania:

1) teren stanowi przestrzeń publiczną, dla której obowiązują ustalenia § 8.1;

2) dopuszcza się organizację imprez masowych.

§ 24.1. Wyznacza się **tereny usług** oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 3 symbolami: **U.1÷U.3**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) usługi stanowiące działalność nieuciążliwą w tym: usługi publiczne oraz usługi obsługi ludności, z zastrzeżeniem ust. 4,

b) zabudowa mieszkalno-usługowa, z lokalami użytkowymi w parterach i wydzielonych 4÷6 lokalach mieszkalnych oraz zespoły takiej zabudowy,

c) zabudowa towarzysząca za wyjątkiem zespołów liczących powyżej czterech garaży,

d) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz obiekty małej architektury;

2) uzupełniające:

a) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: max 50% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 25% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy: 0,1÷1,5;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2-5;

5) liczba miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji zgodnie z § 15.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

a) budynków usługowych oraz mieszkalno-usługowych: 11,0 m nad poziomem terenu oraz trzy kondygnacje nadziemne,

b) zabudowy towarzyszącej: 5 m nad poziomem terenu oraz jedna kondygnacja nadziemna;

2) szerokość elewacji frontowej:

a) budynków usługowych i mieszkalno-usługowych: max 30,0 m,

b) zabudowy towarzyszącej: max 12,0 m;

3) geometria i cechy dachów:

a) dachy wysokie o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci $35^{o} \div 45^{o}$, dwu lub czterospadowe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, lukarn i okien połaciowych,

b) pokrycie dachówką lub blachą dachówko podobną o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.

4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania:

1) zabrania się lokalizacji składów i magazynów, w tym w szczególności: opału, nawozów, składów budowlanych;

2) zabrania się składowania i magazynowania odpadów oraz lokalizacji punktów skupu złomu;

3) zabrania się lokalizacji funkcji handlowej używanymi samochodami i ich częściami, lakierni, warsztatów samochodowych, baz transportowych samochodów ciężarowych, stacji demontażu pojazdów, stacji kontroli, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) na terenie U.3 utrzymuje się istniejący warsztat samochodowy z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy.

§ 25.1. Wyznacza się **teren usług sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 3 symbolem **US.1**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: usługi sportu – teren boiska sportowego;

2) uzupełniające:

a) usługi kultury,

b) obiekty małej architektury,

c) zabudowa towarzysząca,

d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: max 10% powierzchni terenu;

2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 50% powierzchni terenu;

3) intensywność zabudowy: 0,0÷0,5;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2-5;

5) liczba miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji zgodnie z § 15.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość: 10,0 m i trzy kondygnacje nadziemne, przy czym dla zabudowy towarzyszącej max 6,0 m;

2) szerokość elewacji frontowej: od strony drogi KDZ max 40,0 m;

3) geometria i cechy dachu:

a) dla obiektów sportowych geometria i pokrycie dachu kształtowana indywidualnie,

b) dla zabudowy towarzyszącej dachy dwu lub czterospadowe o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia połaci 25÷45^{o} z dopuszczeniem dachów płaskich oraz przekryć stanowiących wycinek łuku lub sfery.

4. Szczególne warunki zagospodarowania:

1) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić oddziaływanie napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 2 x 110 kV, w tym ograniczyć możliwość długotrwałego przebywania bezpośrednio pod linią.

Rozdział 11
Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej

§ 26.1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **PU.1÷PU.2,** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe, występujące równolegle lub odrębnie i w dowolnych proporcjach, w tym:

a) zabudowa produkcyjna oraz składowo-magazynowa,

b) usługi, za wyjątkiem usług oświaty, zdrowia, opieki społecznej,

c) obsługa komunikacji, w tym: stacje paliw, stacje obsługi pojazdów, myjnie i warsztaty samochodowe, miejsca obsługi podróżnych;

2) uzupełniające:

a) zabudowa towarzysząca, altany, wiaty i zadaszenia,

b) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz obiekty małej architektury,

c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: max 50% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy: 0,1÷1,0;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2-5;

5) liczba miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji zgodnie z § 15.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

a) budynków usługowych: 11,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne,

b) zabudowy towarzyszącej: 6,0 m nad poziomem terenu oraz jedna kondygnacja nadziemna,

c) budynków magazynowych i produkcyjnych: 10,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne;

2) szerokość elewacji frontowej:

a) budynków usługowych: max 30,0 m,

b) zabudowy towarzyszącej: max 15,0 m,

c) budynków magazynowych i produkcyjnych: max 30,0 m;

3) geometria i cechy dachów:

a) dachy wysokie o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci $30^o \div 45^o$, dwu lub czterospadowe z dopuszczeniem dachów płaskich o kącie nachylenia do 12^o,

b) pokrycie dachówką lub blachą za wyjątkiem blachy trapezowej.

4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania:

1) dopuszcza się przedsięwzięcia zaliczane do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

2) zabrania się składowania materiałów sypkich na wolnym powietrzu, w tym: opału, materiałów budowlanych i nawozów;

3) dla terenu PU.1:

a) od strony terenu U.3 oraz MM.4 nakazuje się wykonanie ogrodzenia pełnego oraz obsadzenie terenu zielenią wysoką o charakterze izolacyjnym,

b) ustala się dostęp z drogi publicznej klasy lokalnej KDL.2,

c) dopuszcza się działalność polegającą na magazynowaniu i sortowaniu odpadów oraz skupie złomu pod warunkiem, że wszystkie odpady będą magazynowane w zamkniętych halach,

d) zakazuje się lokalizacji lakierni oraz stacji demontażu pojazdów;

4) dla terenu PU.2 ustala się dostęp z drogi publicznej klasy głównej KDG.3 oraz z drogi wewnętrznej KDW.7;

5) ustala się nakaz podczyszczenia ścieków przemysłowych do parametrów ścieków komunalnych przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej;

6) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń do wstępnego podczyszczania ścieków.

§ 27.1. Wyznacza się **tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz produkcji energii** oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 5 symbolami **PE.1÷PE.2**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe, występujące równolegle lub odrębnie i w dowolnych proporcjach, w tym:

a) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, w tym m.in. związane z przetwórstwem rolno-spożywczym,

b) usługi, za wyjątkiem usług oświaty, zdrowia, opieki społecznej,

c) produkcja energii z instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego – fotowoltaika, o dopuszczonej mocy powyżej 100 kW;

2) uzupełniające:

a) obsługa komunikacji, w tym: stacje paliw, stacje obsługi pojazdów, myjnie i warsztaty samochodowe, miejsca obsługi podróżnych,

b) zabudowa towarzysząca oraz obiekty małej architektury,

c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym m.in. przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: max 30% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20%;

3) intensywność zabudowy: 0,0 ÷ 1,0;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2-5;

5) liczba miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji zgodnie z § 15.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych oraz usługowych: 10,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne,

b) zabudowy towarzyszącej: 6,0 m nad poziomem terenu oraz jedna kondygnacja nadziemna,

c) dopuszcza się przekroczenie wysokości określonej w ust. 3 pkt 1 przez urządzenia, instalacje i budowle o charakterze technologicznym, w tym słupy elektroenergetyczne, przy czym ich wysokość całkowita nie może przekroczyć 20,0 m;

2) szerokość elewacji frontowej:

a) budynków przeznaczenia podstawowego– max 50,0 m,

b) zabudowy towarzyszącej - max 12,0 m;

3) geometria i cechy dachu:

a) dachy płaskie, wielopłaszczyznowe przekrycia strukturalne oraz dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 2^{o} do 45^{o},

b) rodzaj pokrycia należy dostosować do geometrii i formy dachu oraz funkcji budynku.

4. Szczególne warunki zagospodarowania:

1) dopuszcza się instalacje zaliczane do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

2) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;

3) ustala się zakaz produkcji zwierzęcej;

4) ustala się nakaz podczyszczenia ścieków przemysłowych do parametrów ścieków komunalnych przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej lub wywiezieniem do oczyszczalni;

5) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń do wstępnego podczyszczania ścieków;

6) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 28.1. Wyznacza się **tereny produkcji energii – biogazownia rolnicza,** oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 i nr 3 symbolami: **E-BR.1÷E-BR.2**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) teren produkcji energii pod lokalizację biogazowni rolniczej o mocy maksymalnie do 2MW, wytwarzającej biogaz rolniczy wraz z magazynami substratu, biogazu i substancji pofermentacyjnej oraz obszarem oddziaływania,

b) teren pod lokalizację urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej i cieplnej z biogazu rolniczego oraz wyprowadzania mocy,

c) suszarnie i szklarnie;

2) uzupełniające:

a) budynki o funkcji administracyjno-socjalnej związane z przeznaczeniem podstawowym oraz zabudowa towarzysząca, w tym budynek garażowy na sprzęt mechaniczny,

b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci ciepłowniczej oraz elektroenergetycznej, stacje transformatorowe, a także drogi wewnętrzne,

c) ujęcie wody do celów technologicznych i gospodarczych.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: max 60% powierzchni terenu;

2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20%;

3) intensywność zabudowy: 0÷0,6;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2-5;

5) liczba miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji zgodnie z § 15.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m nad poziomem terenu, przy czym określona wysokość nie dotyczy urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

2) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;

3) geometria i cechy dachu: nie ustala się.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu:

1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji i pokryć obiektów budowlanych w odcieniach zieleni, brązu, szarości w sposób harmonizujący z otoczeniem, z wykluczeniem jaskrawych kolorów;

2) nakaz magazynowania i przygotowywania substratów (biomasy) w szczelnych, zamkniętych obiektach magazynowych, w tym w silosach, o nieprzepuszczalnym dnie;

3) zakaz stosowania substratów w postaci odpadów poubojowych, pomiotów drobiu, martwych zwierząt;

4) nakaz magazynowania substratów w przykrytych silosach, a pofermentatu w lagunach o nieprzepuszczalnych ścianach oraz dnie zabezpieczonym przed przedostawaniem się zanieczyszczeń do gruntu i wód;

5) nakaz ogrodzenia terenu.

Rozdział 12
Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 29.1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 3 symbolami: **MW.1÷MW.6**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) uzupełniające:

a) wbudowane lokale użytkowe przeznaczone pod usługi, zajmujące maksymalnie 20% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

b) obiekty małej architektury, wiaty i altany rekreacyjne, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,

c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: max 40% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy: 0,2÷1,6;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2-5;

5) liczba miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji zgodnie z § 15, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z uwzględnieniem stanowisk w garażach zlokalizowanych na terenach KS.1 ÷ KS.3.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość: 15,0 m nad poziomem terenu oraz cztery kondygnacje nadziemne;

2) szerokość elewacji frontowej: max 40,0 m;

3) geometria i cechy dachu: dachy płaskie o pokryciu dostosowanym do rodzaju dachu oraz dachy wysokie dwu lub czterospadowe o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci $30^{o} \div 45^{o}$, pokrycie dachówką lub blachą dachówkopodobną o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni lub brązu.

4. Szczególne warunki zagospodarowania:

1) dopuszcza się instalację na dachach budynków mieszkalnych paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

2) na terenach MW.1 i MW.2 utrzymuje się istniejącą zabudowę towarzyszącą.

§ 30.1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 2, 3 i 4 symbolami: **MN.1÷MN.10**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z zabudową towarzyszącą;

2) uzupełniające:

a) usługi obsługi ludności stanowiące działalność nieuciążliwą, rozumiane jako lokale wbudowane będące częścią budynku mieszkalnego,

b) obiekty małej architektury, wiaty i altany rekreacyjne, terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne, baseny o powierzchni wody do 30 m^2, oczka wodne,

c) szklarnie przydomowe o powierzchni do 25 m^2,

d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 4:

1) powierzchnia zabudowy: max 30% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 40% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy: 0,1÷0,9;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2-5;

5) liczba miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji zgodnie z § 15.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

a) budynków mieszkalnych - 9,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne,

b) zabudowy towarzyszącej – 6,5 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne,

c) utrzymuje się wysokość istniejących budynków, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania,

d) dopuszcza się przekroczenie max o 1,0 m określonej powyżej wysokości budynków mieszkalnych krytych stropodachem w przypadku ich przebudowy na dach wysoki,

e) na terenach, na których w miejscu lokalizacji istniejącego lub projektowanego budynku mieszkalnego spadek terenu przekracza 10^o dopuszcza się 3 kondygnacje nadziemne i wysokość do 11 m nad poziomem terenu oraz zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 1,2;

2) szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych wolnostojących – max 18,0 m,

b) zabudowy towarzyszącej – max 10,0 m,

c) utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;

3) geometria i cechy dachu:

a) budynków mieszkalnych - dachy wysokie, dwu lub czterospadowe, o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci $30^o \div 45^o$, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, a także lukarn i okien połaciowych; pokrycie dachówką lub blachą dachówkopodobną o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

b) zabudowy towarzyszącej - dachy jedno i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci $30^o \div 45^o$, pokrycie dachówką lub blachą dachówkopodobną o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z dopuszczeniem dachów płaskich.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) na terenie MN.10 dopuszcza się dachy płaskie;

2) na terenie MN.6 ustala się powierzchnię zabudowy na max 20% powierzchni działki oraz powierzchnię biologicznie czynną na min. 60% powierzchni działki;

3) na terenach MN.1 ÷ MN.4 oraz MN.6. dopuszcza się obsadę zwierzęcą do 2,5DJP, przy czym budynki inwentarskie należy lokalizować w odległości minimum 4 m od granicy działki; pozostałe zasady jak dla zabudowy towarzyszącej.

§ 31.1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej**, oznaczone na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 3 i 4 symbolami **MM.1÷MM.5**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa wielorodzinna o niskiej intensywności, licząca maksymalnie do 4 lokali mieszkalnych oraz zespoły takiej zabudowy;

2) uzupełniające:

a) usługi obsługi ludności stanowiące działalność nieuciążliwą oraz nieuciążliwe warsztaty rzemieślnicze, zajmujące część budynku mieszkalnego lub stanowiącymi odrębną zabudowę, przy czym zabrania się urządzania placów składowych,

b) zabudowa towarzysząca zabudowie wielorodzinnej,

c) obiekty małej architektury, wiaty i altany rekreacyjne, terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne, baseny o powierzchni wody do 30 m^2, oczka wodne,

d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: max 30% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 40% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy: 0,1÷1,0;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2-5;

5) liczba miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji zgodnie z § 15.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 10,0 m nad poziomem terenu oraz trzy kondygnacje nadziemne,

b) zabudowy towarzyszącej – 6,5 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne,

c) utrzymuje się wysokość istniejących budynków, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;

2) szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych– max 18,0 m,

b) mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – max 25,0 m,

c) zabudowy towarzyszącej– max 10,0 m;

3) geometria i cechy dachu:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - dachy wysokie, dwu lub czterospadowe, o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci $30^o \div 45^o$, z dopuszczeniem dachów naczółkowych oraz lukarn i okien połaciowych; pokrycie dachówką lub blachą dachówkopodobną o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu; dopuszcza się dachy płaskie i stropodachy,

b) zabudowy towarzyszącej - dachy wysokie, dwu lub czterospadowe, o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci 30÷45°, pokrycie dachówką lub blachą dachówkopodobną o kolorystyce dopasowanej do dachu budynku mieszkalnego; dopuszcza się dachy płaskie i stropodachy.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) na terenie MM.4 ustala się powierzchnię zabudowy na max 60% powierzchni działki budowlanej oraz min. 25% powierzchni biologicznie czynnej.

Rozdział 13
Tereny użytkowane rolniczo

§ 32.1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej** oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 2 symbolami: **RM.1÷RM.3**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa zagrodowa wraz z zabudową towarzyszącą,

b) produkcja zwierzęca o maksymalnej dopuszczonej obsadzie:

- do 40 DJP na terenach RM.1, RM.3,

- do 60 DJP na terenie RM.2,

c) produkcja roślinna oraz przetwórstwo rolno-spożywcze,

d) budynki inwentarskie, budynki i budowle rolnicze, w tym silosy, oraz ogrodnicze, w tym szklarnie;

2) uzupełniające:

a) usługi hotelarstwa, turystyki i rekreacji w zakresie agroturystyki,

b) obiekty małej architektury, wiaty, terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne, baseny o powierzchni wody do 30 m^2, oczka wodne,

c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej,

d) biogazownie rolnicze zaliczane do mikroinstalacji.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: max 30% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 40% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy: 0,1÷0,9;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2-5;

5) liczba miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji zgodnie z § 15.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej - 10,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne,

b) zabudowy towarzyszącej – 7,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne,

c) budynków inwentarskich oraz innych budynków służących gospodarce rolnej - 10,0 m nad poziomem terenu oraz jedna kondygnacja nadziemna,

d) utrzymuje się wysokość istniejących budynków, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania,

e) dopuszcza się przekroczenie określonej powyżej wysokości przez budowle rolnicze, w tym silosy, lecz nie więcej niż do 12 m nad poziomem terenu;

2) szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – max 20,0 m,

b) zabudowy towarzyszącej – max 10,0 m,

c) budynków inwentarskich i innych budynków służących gospodarce rolnej – max 15,0 m,

d) utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;

3) geometria i cechy dachu:

a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej - dachy wysokie o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci $35^o \div 45^o$, dwu lub czterospadowe, z dopuszczeniem dachów mansardowych i naczółkowych oraz lukarn i okien połaciowych; pokrycie z dachówki lub blachy dachówkopodobnej w kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

b) zabudowy towarzyszącej - dachy jedno, dwu i czterospadowe o kącie nachylenia połaci $30^o \div 45^o$, pokrycie z dachówki lub blachy dachówkopodobnej w kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu; dopuszcza się dachy płaskie,

c) budynków inwentarskich i innych budynków służących gospodarce rolnej - dachy jedno, dwu i czterospadowe o kącie nachylenia połaci $30^o \div 45^o$, pokrycie z dachówki lub blachy dachówkopodobnej w kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, dopuszcza się dachy płaskie.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy działki z uwzględnieniem zapisów § 6 ust. 1;

2) dopuszcza się przedsięwzięcia zaliczane do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie przetwórstwa rolno-spożywczego.

§ 33.1. Wyznacza się **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich** oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 2 symbolami: **RU.1÷RU.2,** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) produkcja rolna roślinna i zwierzęca, w tym działy specjalne produkcji rolnej,

b) bazy mechanizacji rolnictwa,

c) produkcja zwierzęca w gospodarstwach hodowlanych o maksymalnej dopuszczonej obsadzie równej 60DJP,

d) przetwórstwo rolno-spożywcze,

e) budynki inwentarskie, budynki i budowle rolnicze, w tym silosy,

f) chłodnie spożywcze;

2) uzupełniające:

a) budynki i budowle magazynowe na potrzeby produkcji i przetwórstwa rolnego,

b) biogazownie rolnicze zaliczane do mikroinstalacji.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – max 40% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy: 0,1÷0,8;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2-5;

5) liczba miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji zgodnie z § 15.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

a) zabudowy inwentarskiej, obsługi produkcji rolnej, budynków magazynowych oraz zabudowy towarzyszącej - 10,0 m nad poziomem terenu i dwie kondygnacje nadziemne,

b) budowli rolniczych, w tym silosów i obiektów biogazowni rolniczej- 12 m nad poziomem terenu;

2) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;

3) geometria dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30÷45^{o}; dopuszcza się dachy mansardowe;

4) dla budynku objętego ochroną na podstawie ustaleń planu zawartych w § 11 ust. 3 nakazuje się utrzymanie dachu mansardowego.

§ 34.1. Wyznacza się **tereny rolnicze** oznaczone na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1 ÷ 4 symbolami: **R.1÷R.16**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny upraw polowych, upraw ogrodniczych, sadów, łąk i pastwisk;

2) uzupełniające:

a) zalesienia na gruntach V i VI klasy bonitacyjnej oraz nieużytków,

b) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,

c) drogi transportu rolnego i leśnego,

d) sieci i obiekty infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sytuowania obiektów budowlanych na gruncie I-III klasy bonitacyjnej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) wprowadza się zakaz zabudowy na gruntach I-III klasy bonitacyjnej, w tym lokalizacji zabudowy zagrodowej, a także szklarni i budowli rolniczych;

2) zabrania się lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce o pojemności powyżej 200 m^3;

3) płyty do składowania obornika o powierzchni przekraczającej 100 m^2 oraz otwarte zbiorniki na płynne odchody zwierzęce o pojemności powyżej 100 m^3 nakazuje się lokalizować w odległości min. 100 m od granicy terenów oznaczonych symbolami: MN, MM, MW, U;

4) nakazuje się utrzymanie istniejących alei drzew, remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych;

5) nakazuje się utrzymanie istniejących wód płynących i stojących.

§ 35.1. Wyznacza się **teren ogrodów działkowych**, oznaczony na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 3 symbolem **ZD.1**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny ogrodów działkowych, sadów oraz upraw ogrodniczych;

2) uzupełniające:

a) niezbędna zabudowa towarzysząca, za wyjątkiem garaży,

b) szklarnie o powierzchni zabudowy do 25 m^2,

c) wiaty, altany o powierzchni zabudowy do 35 m^2,

d) obiekty małej architektury, zbiorniki wodne,

e) dopuszcza się, w minimalnym niezbędnym zakresie, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) zabrania się chowu i hodowli zwierząt, lokalizacji budynków inwentarskich, zbiorników na płynne odchody zwierzęce oraz płyt do składowania obornika;

2) zabrania się lokalizacji biogazowi rolniczych;

3) zabrania się grodzenia terenu pełnym murem lub płotem z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków i podmurówek; ogrodzenie należy wykonać jako ażurowe.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy – max 5% powierzchni działki; powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni działki; intensywność zabudowy: 0,0÷0,05;

2) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2÷5;

3) liczba miejsc postojowych – nie ustala się.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość: 5,0 m nad poziomem terenu i jedna kondygnacja nadziemna, szerokość elewacji frontowej max 6,0 m;

2) geometria dachu: nie ustala się.

§ 36.1. Wyznacza się **tereny trwałych użytków zielonych**, oznaczone na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1÷4 symbolami **RZ.1÷RZ.16,** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny trwałych użytków zielonych, łąk i pastwisk;

2) uzupełniające:

a) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych, wody powierzchniowe płynące i stojące,

b) budowle i urządzenia hydrotechniczne,

c) drogi transportu rolnego i leśnego.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz zabudowy z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2;

2) ustala się zakaz lokalizacji budowli rolniczych;

3) ustala się zakaz zalesiania;

4) dopuszcza się zadrzewienia gatunkami zaliczanymi do zieleni łęgowej;

5) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;

6) nakazuje się utrzymanie istniejących remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych;

7) nakazuje się utrzymanie istniejących wód płynących i stojących.

Rozdział 14
Tereny zieleni i wód

§ 37.1. Wyznacza się **tereny lasów,** oznaczone na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1 i 3 symbolami: **ZL.1÷ZL.9**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny lasów;

2) uzupełniające: obiekty budowlane i urządzenia związane z gospodarką leśną.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek spacerowych, rowerowych oraz lokalizację obiektów małej architektury zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się, w minimalnym zakresie, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

3) zasady gospodarowania zgodnie z planem urządzenia lasu;

4) dolesienia i zalesienia należy prowadzić zgodnie z roślinnością rodzimą, zgodną z siedliskiem, określoną w planie urządzenia lasu;

5) nakazuje się utrzymanie istniejących wód płynących i stojących oraz terenów podmokłych.

§ 38.1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej** oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 3 symbolami: **ZP.1÷ZP.6**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny zieleni urządzonej, parkowej;

2) uzupełniające:

a) obiekty małej architektury, wiaty i altany, terenowe urządzenia sportowo - rekreacyjne, pomosty, sceny i amfiteatry terenowe,

b) tymczasowe, w rozumieniu przepisów odrębnych, zagospodarowanie związane z organizowaniem imprez kulturalnych i świąt religijnych,

c) wody powierzchniowe płynące i stojące, w tym rowy melioracji,

d) na terenach ZP.1, ZP.4 oraz ZP.6 dopuszcza się po jednym budynku pomocniczym.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: max 5% powierzchni terenu;

2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu;

3) intensywność zabudowy: 0,0÷0,05;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2-5.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy - 5,0 m nad poziomem terenu i jedna kondygnacja nadziemna;

2) szerokość elewacji frontowej: max 6,0 m;

3) geometria dachu: dach dwu lub czterospadowy o kącie nachylenia głównych połaci $35^{o} \div 45^{o}$.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się utrzymanie istniejących wód płynących i stojących;

2) ustala się nakaz ochrony istniejącego starodrzewia oraz kompleksowe zagospodarowanie terenu, w tym m.in. poprzez układ alejek, małą architekturę.

§ 39.1. Wyznacza się **tereny zieleni izolacyjnej**, oznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 5 symbolami **ZI.1÷ZI.2**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zieleń urządzona i nieurządzona o charakterze izolacyjnym;

2) uzupełniające:

a) urządzenia rekreacyjne oraz mała architektura,

b) miejsca postojowe zajmujące max 30% powierzchni terenu.

2. Teren należy zagospodarować zielenią wysoką, zimozieloną, tworzącą element izolacyjny.

§ 40.1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych**, oznaczone na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1÷3 symbolami: **WS.1÷WS.12,** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny śródlądowych wód powierzchniowych płynących i stojących, zbiorniki retencyjne, rowy melioracji podstawowych i szczegółowych;

2) uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia hydrotechniczne związane z gospodarką wodną,

b) budowle mostowe,

c) ścieżki piesze i rowerowe,

d) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne.

2. Zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 15
Tereny komunikacji

§ 41.1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych**:

1) klasy głównej ruchu przyśpieszonego oznaczone na rysunku planu symbolem **KDGP.1**, o szerokości w liniach rozgraniczających 50,0 m;

2) klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDG.1 ÷ KDG.4,** o szerokości w liniach rozgraniczających 25,0 m;

3) klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDZ.1÷KDZ.2**, o szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 m;

4) klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL.1÷KDL.3** o szerokości w liniach rozgraniczających 12-15,0 metrów;

5) klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD.1÷KDD.4** o szerokości w liniach rozgraniczających 10-15,0 metrów.

2. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg wyszczególnionych w ust. 1:

1) w odniesieniu do istniejących dróg KDG, KDZ, KDL, KDD oraz ciągów pieszych dopuszcza się utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) dopuszcza się przebudowę istniejących dróg, które nie spełniają wymogów określonych w ust. 1 w zakresie szerokości w liniach rozgraniczających; docelowo należy dążyć do uzyskania szerokości w liniach rozgraniczających wskazanych w ust. 1 oraz parametrów technicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) przy projektowaniu i realizacji ulic i dróg publicznych oraz ciągów pieszych należy uwzględnić konieczność ich dostosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;

4) wszystkie ulice, drogi oraz tereny związane z komunikacją należy docelowo wyposażyć w system kanalizacji deszczowej;

5) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się przebudowę i remonty dróg w istniejących granicach własności, zgodnie z warunkami technicznymi;

7) elementy przekroju poprzecznego oraz szerokość pasa jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;

8) dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, w tym wiatami;

9) wzdłuż dróg należy wprowadzać zieleń w formie szpalerów drzew lub zieleni niskiej;

10) w pasach drogowych dróg gminnych i powiatowych dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

§ 42.1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDW.1÷KDW.11**, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 6,0 m;

2) szerokość jezdni, bądź utwardzonego pasa pieszo-jezdnego nie może być mniejsza niż 3,6m, a dla KDW.3, KDW.4 oraz KDW.7 nie mniejsza niż 5,0 m;

3) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni;

4) dla istniejących dróg wewnętrznych, których szerokość jest mniejsza niż 6,0 m obowiązuje zakaz budowy obiektów trwale związanych z gruntem (ogrodzenia, obudowy śmietników itp.) w wyznaczonym obustronnie pasie o szerokości 2,5 m od osi drogi;

5) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 43.1. Wyznacza się **tereny dróg transportu rolnego i leśnego**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDR.1÷KDR.8**, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się utwardzenie terenu, w tym wykonanie nawierzchni asfaltowej lub betonowej;

3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej jako przeznaczenia uzupełniającego;

4) utrzymuje się istniejące cieki wodne, z dopuszczeniem ich zarurowania w niezbędnym zakresie.

§ 44.1. Wyznacza się **tereny ciągów pieszych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KP.1÷KP.2** o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 3,0 metry, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) teren należy urządzić jako utwardzony, ogólnodostępny;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci energetycznej na potrzeby oświetlenia terenu;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury;

4) dopuszcza się urządzenie ścieżek rowerowych.

§ 45.1. Wyznacza się tereny obsługi komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **KS.1÷KS.4,** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) dla KS.1 - teren parkingu,

b) dla KS.2 ÷ KS.4 – tereny przeznaczone pod lokalizację zespołów garażowych oraz garażowo-gospodarczych;

2) uzupełniające: mała architektura, budynek higieniczno-sanitarny.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: max 60% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy: 0,0÷0,6;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2-5.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy - 4,0 m nad poziomem terenu i jedna kondygnacja nadziemna;

2) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;

3) dachy płaskie oraz stropodachy.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) budynki garażowe i garażowo-gospodarcze należy realizować w zespołach zabudowy, wyłącznie jako murowane;

2) zakazuje się lokalizacji obiektów z blachy lub drewna;

3) zakazuje się chowu i hodowli zwierząt i ptactwa;

4) teren należy zabezpieczyć przed przedostawaniem się zanieczyszczeń do gruntu i wód podziemnych zgodnie z zapisami § 9 ust. 1.

Rozdział 16
Tereny infrastruktury technicznej

§ 46.1. Wyznacza się **teren budowli i urządzeń ciepłownictwa**, oznaczony na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 3 symbolem: **C.1**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren kotłowni lokalnej oraz budowli i urządzeń ciepłownictwa, w tym: budynek kotłowni, budynek administracyjno-gospodarczy, magazyn opału, plac składowy na opał, sieć ciepłownicza;

2) przeznaczenie uzupełniające: stacja transformatorowa oraz sieć elektroenergetyczna.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: max 60% powierzchni działki;

2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki;

3) intensywność zabudowy: 0,0÷0,6;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2-5;

5) liczba miejsc postojowych – min. 2, w granicach terenu oznaczonego symbolem C.1.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy - 8,0 m nad poziomem terenu i dwie kondygnacje nadziemne;

2) maksymalna wysokość budowli i urządzeń technologicznych, w tym kominów – 20,0 m nad poziomem terenu;

3) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;

4) geometria dachu budynków: dachy płaskie oraz dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci $25^{o} \div 45^{o}$;

5) dopuszcza się stosowanie przekryć tekstylnych i powłok pneumatycznych.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) zabrania się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;

2) zabrania się lokalizacji garaży wolnostojących i zespołów garażowych;

3) składowanie i magazynowanie opału powinno odbywać się w sposób zabezpieczony przed pyleniem oraz w miejscach utwardzonych, zabezpieczonych przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu i do wód;

4) teren nieutwardzony należy zagospodarować zielenią.

§ 47. Wyznacza się **teren budowli i urządzeń elektroenergetyki**, oznaczony na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 3 symbolem **E.1**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej budowli i urządzeń elektroenergetyki;

2) utrzymuje się istniejące stacje transformatorowe; dopuszcza się ich przebudowę na stacje kontenerowe;

3) teren nieutwardzony należy zagospodarować zielenią.

DZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 48. W granicach obszaru objętego planem tracą moc następujące uchwały:

1) uchwała nr XXVI/109/04 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 września 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ujazd;

2) uchwała nr XXXVI/203/2009 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w granicach administracyjnych wsi Niezdrowice.

§ 49. Sprawy nieuregulowane w niniejszej uchwale rozstrzyga się na podstawie przepisów odrębnych.

§ 50. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

§ 51. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Ujazd.

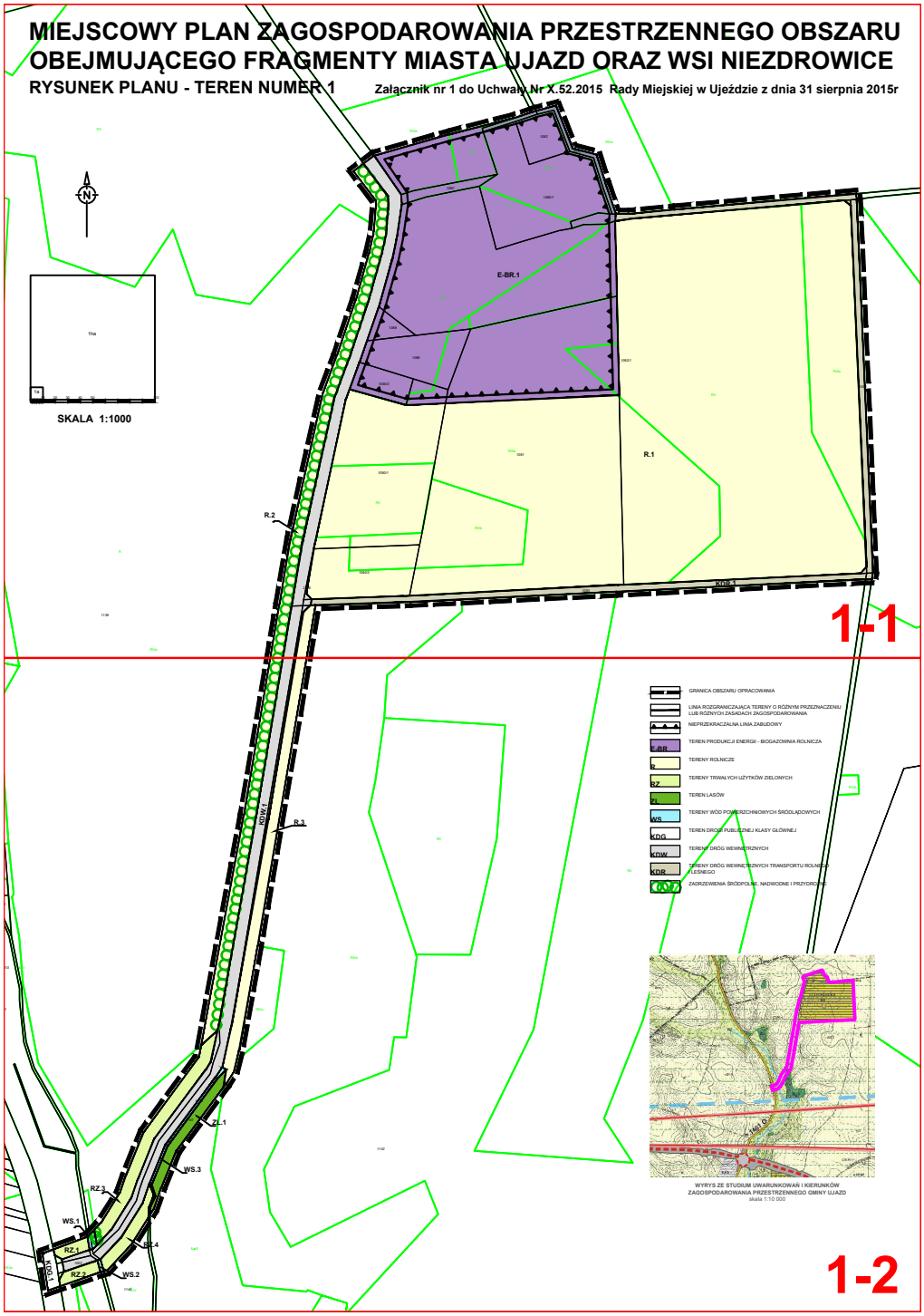
§ 52. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Tomasz Cichoń

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X.52.2015
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 31 sierpnia 2015r.

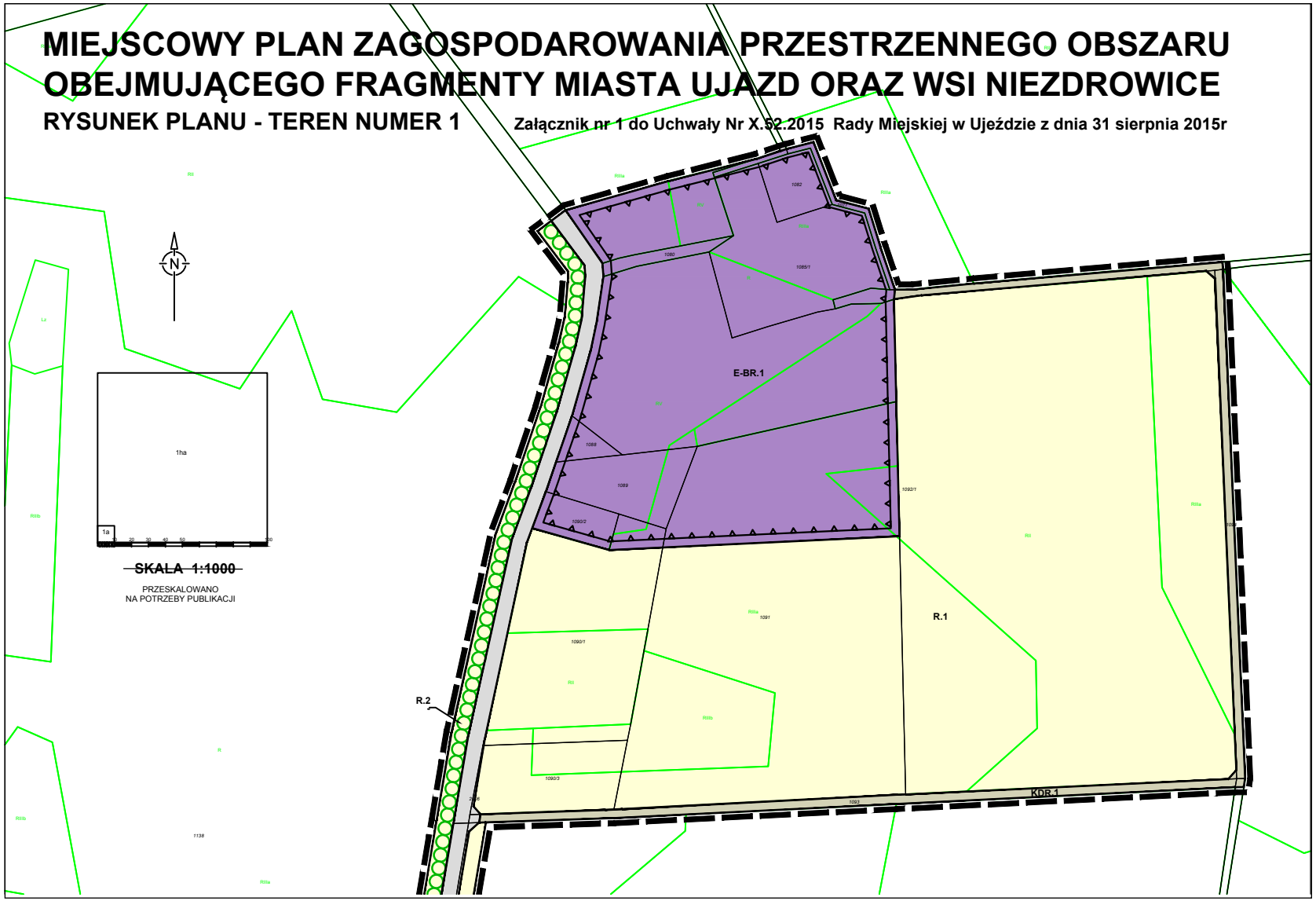
ZAŁĄCZNIK NR 1 - PODZIAŁ NA SEKCJE



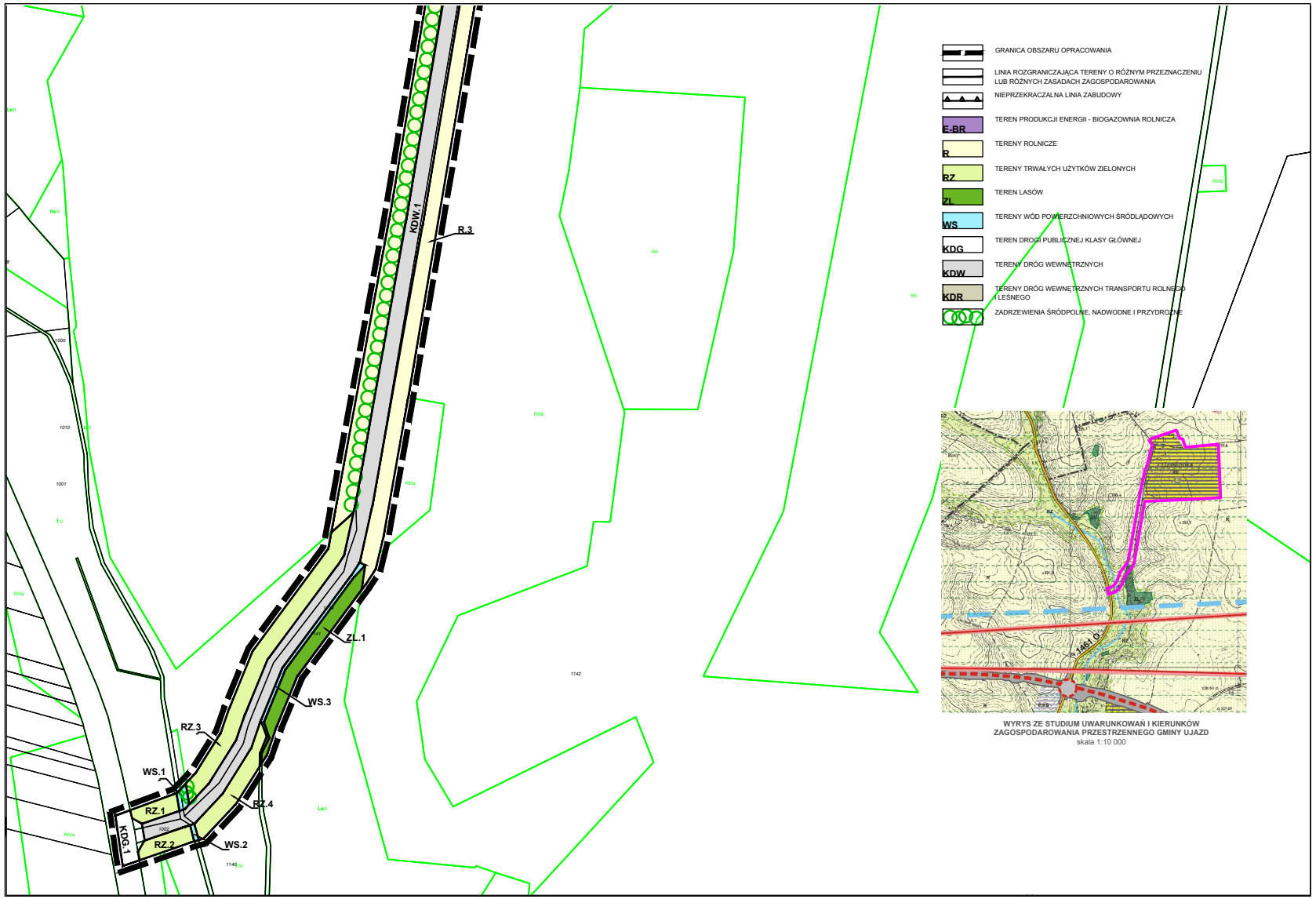
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OBEJMUJĄCEGO FRAGMENTY MIASTA UJAZD ORAZ WSI NIEZDROWICE

RYSUNEK PLANU - TEREN NUMER 1

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr X.52.2015 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 31 sierpnia 2015r



SEKCJA 1-1


KDW.1
R.3
ZL.1
WS.3
RZ.3
WS.1
RZ.1
RZ.4
KDG.1
RZ.2
WS.2
GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
E-BR TEREN PRODUKCJI ENERGII - BIOGAZOWNIA ROLNICZA
R TERENY ROLNICZE
RZ TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH
ZL TEREN LASÓW
WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
KDG TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KDR TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH TRANSPORTU ROLNEGO I LEŚNEGO
ZADRZEWIENIA ŚRÓDPOLNE, NADWODNE I PRZYDROŻNE
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY UJAZD
skala 1:10 000

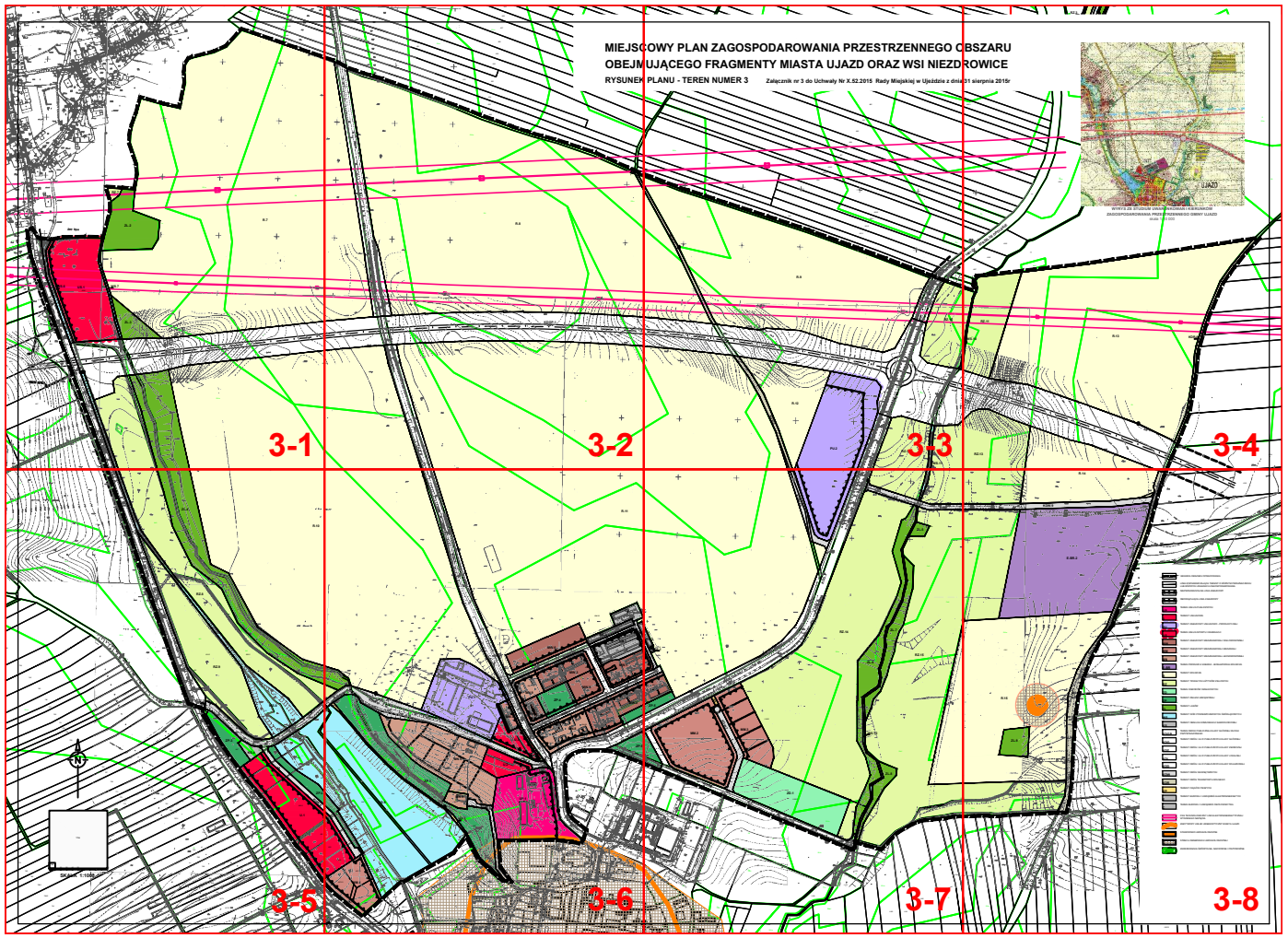
SEKCJA 1-2

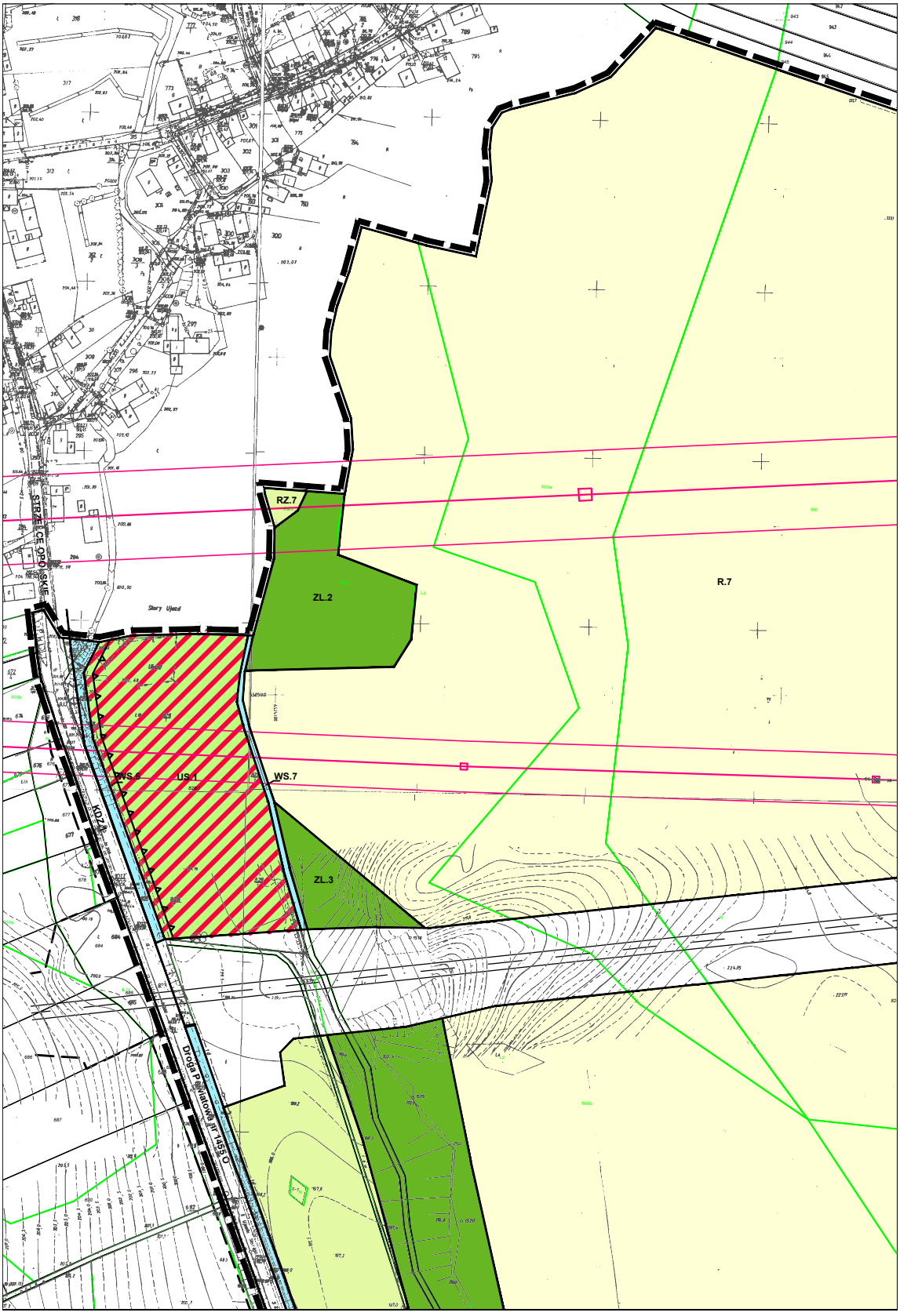
Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X.52.2015
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 31 sierpnia 2015r.

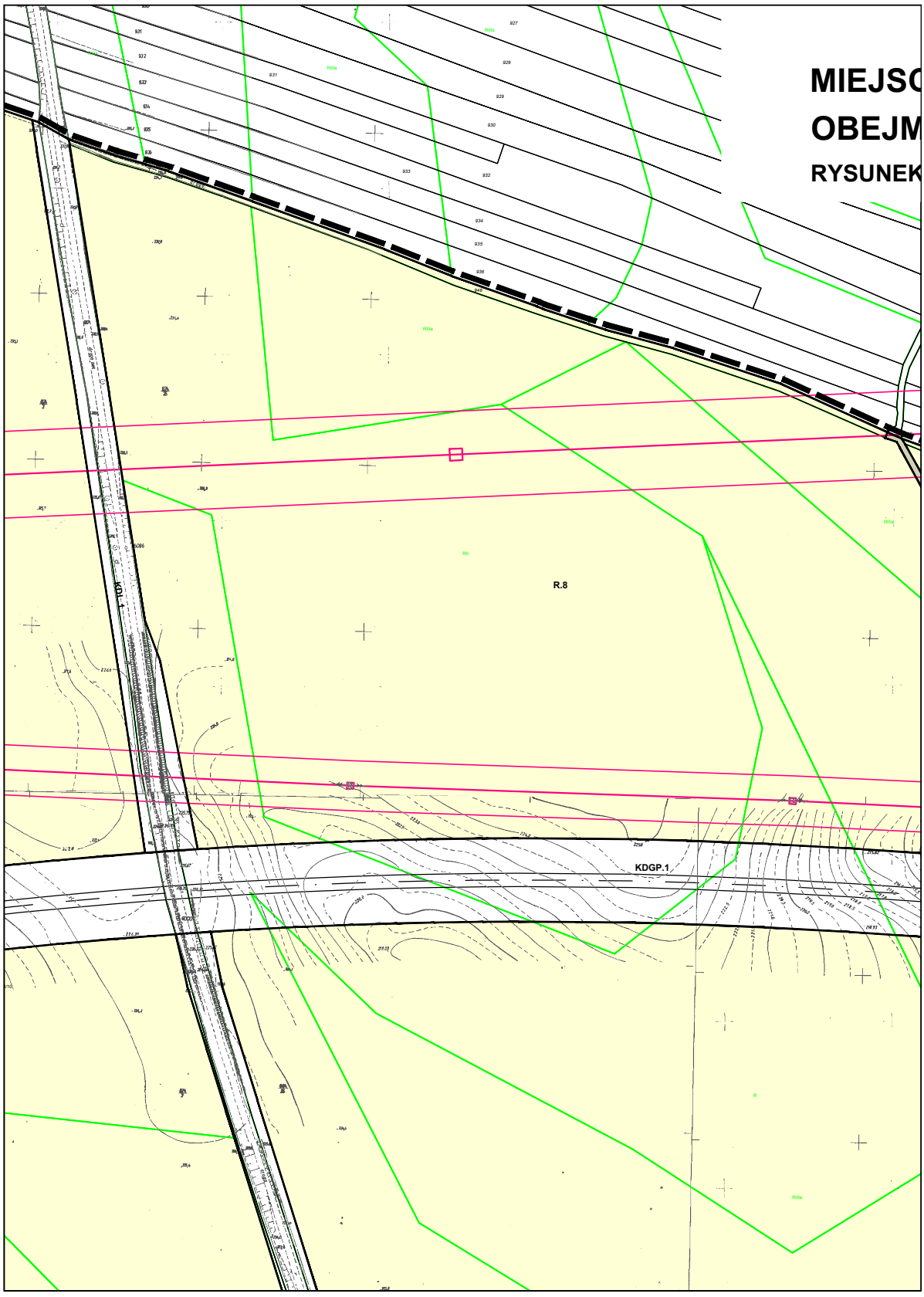


Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X.52.2015
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 31 sierpnia 2015r.

ZAŁĄCZNIK NR 3 - PODZIAŁ NA SEKCJE




RZ.7
ZL.2
R.7
WS.6
US.1
WS.7
ZL.3
KDZ
Droga Powiatowa nr 1453 O
SEKCJA 3-1

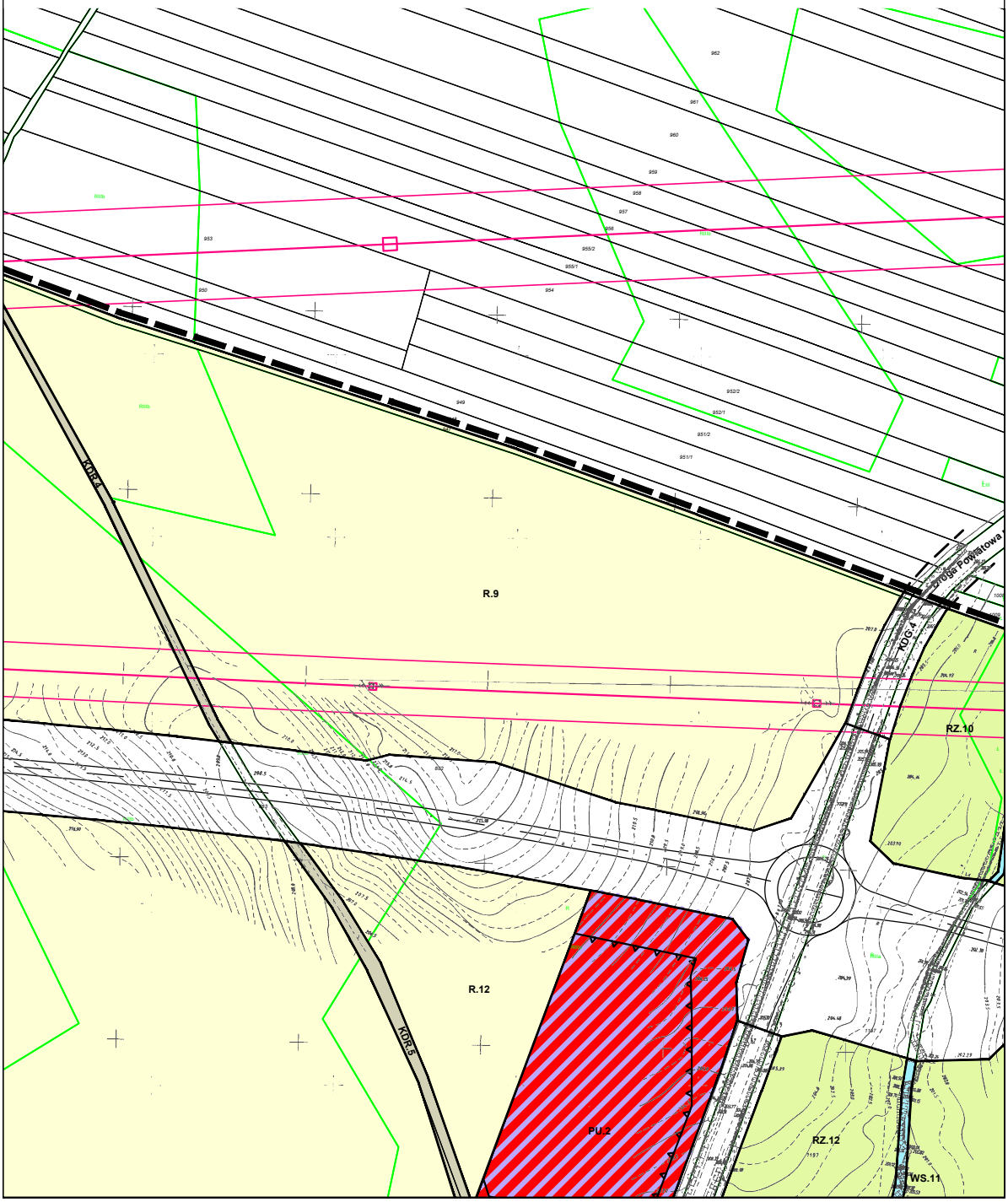


SEKCJA 3-2

COWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO O

IUJĄCEGO FRAGMENTY MIASTA UJAZD ORAZ WSI NIEZD

PLANU - TEREN NUMER 3 Załącznik nr 3 do Uchwały Nr X.52.2015 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia



SEKCJA 3-3

)BSZARU

ROWICE

31 sierpnia 2015r



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY UJAZD
skala 1:10 000

STRZELCE OPOLSKIE

RZ.11

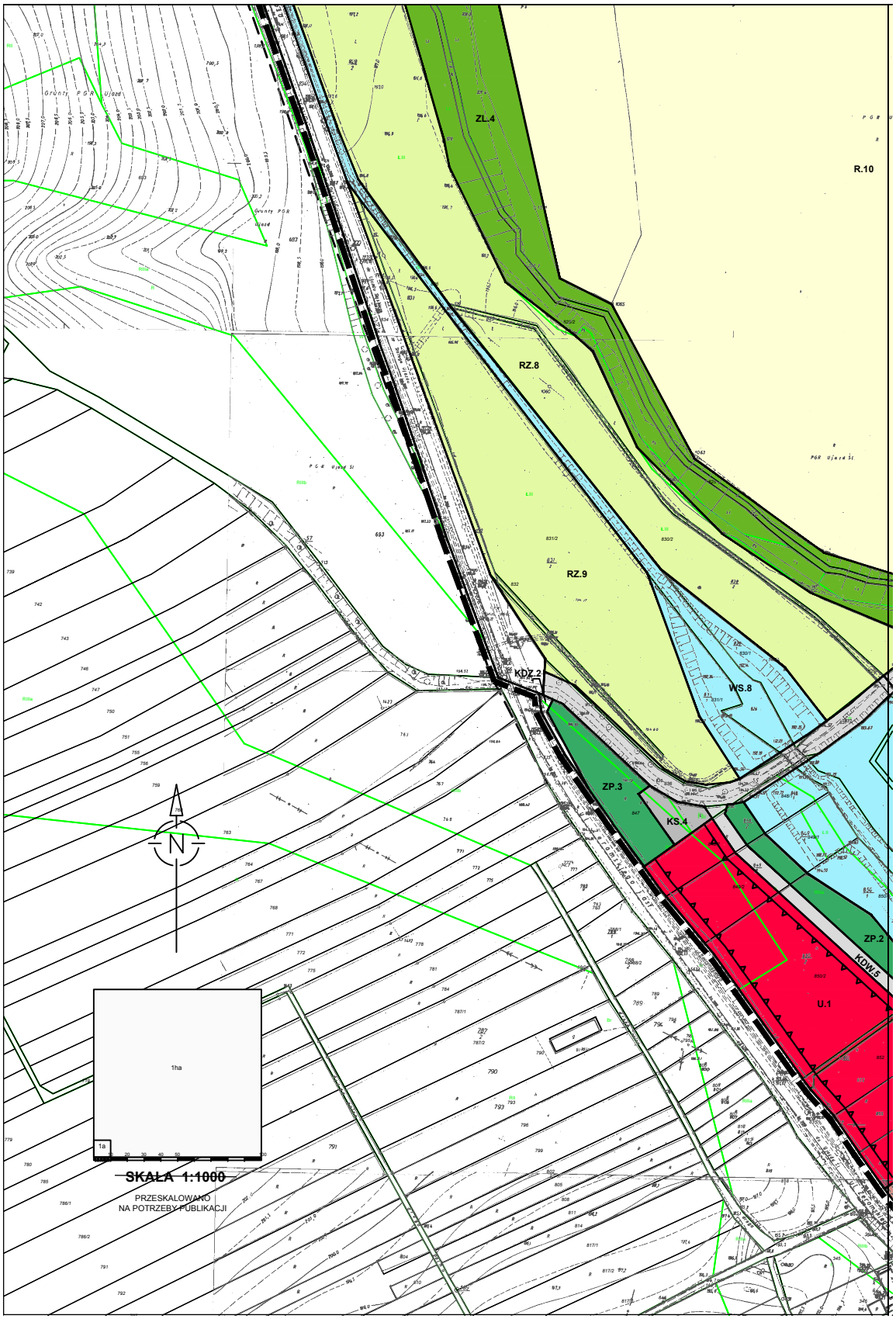
WS.10

R.13

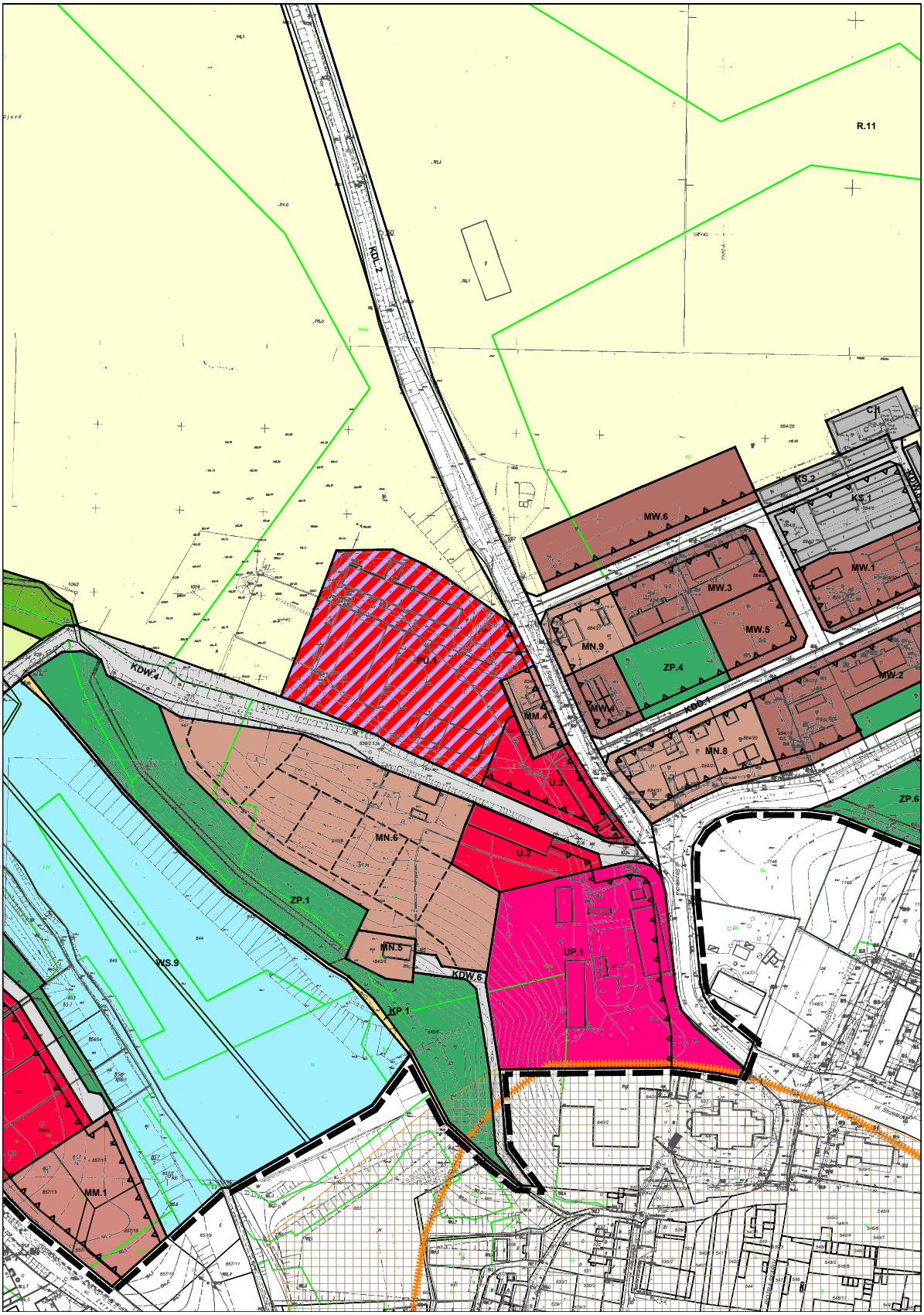
KDR 6

RZ.13

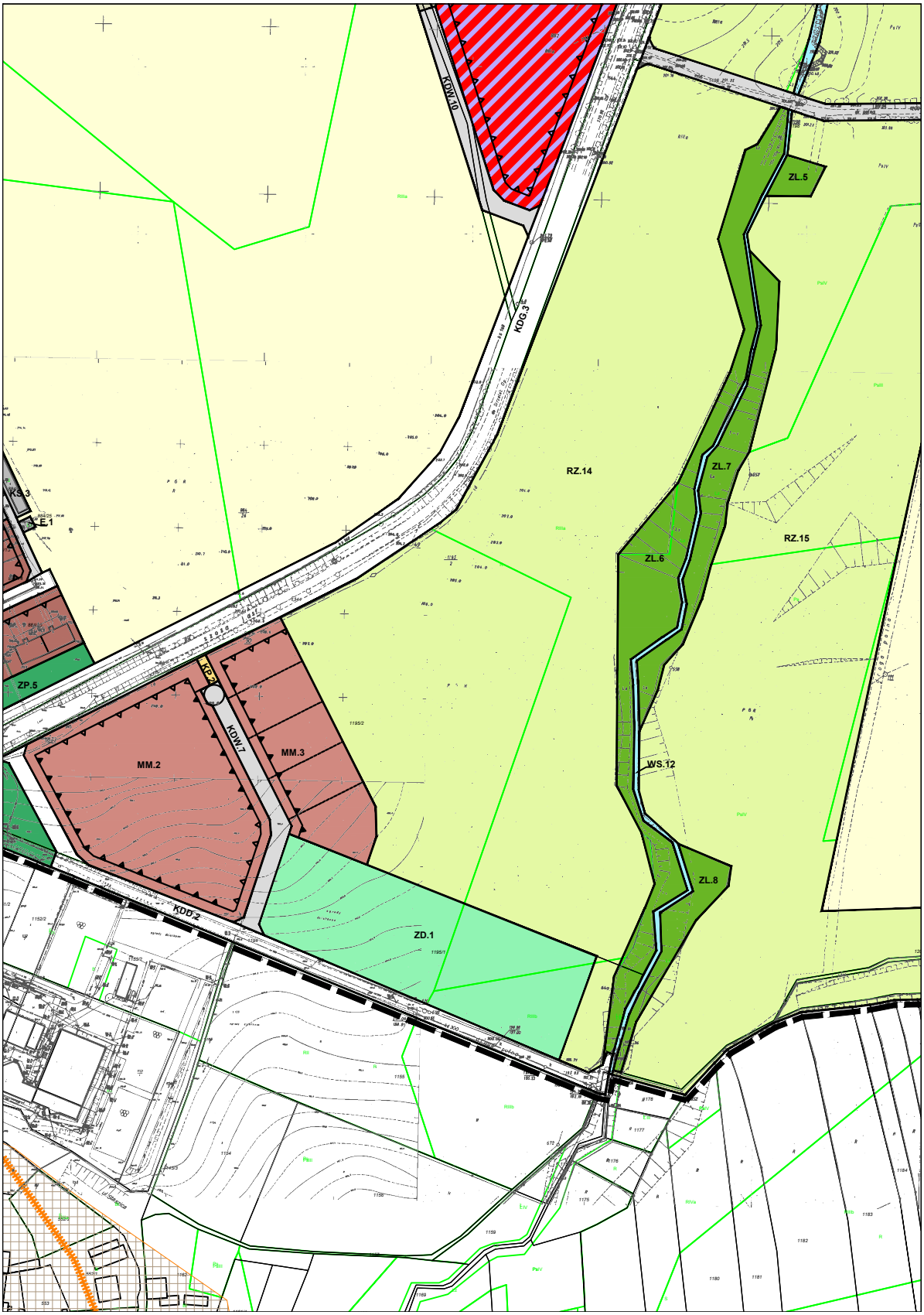
SEKCJA 3-4


ZL.4
R.10
RZ.8
RZ.9
KDZ.2
WS.8
ZP.3
KS.4
ZP.2
KDW.5
U.1
N
1ha
1a
SKALA 1:1000
PRZESKALOWANO
NA POTRZEBY PUBLIKACJI

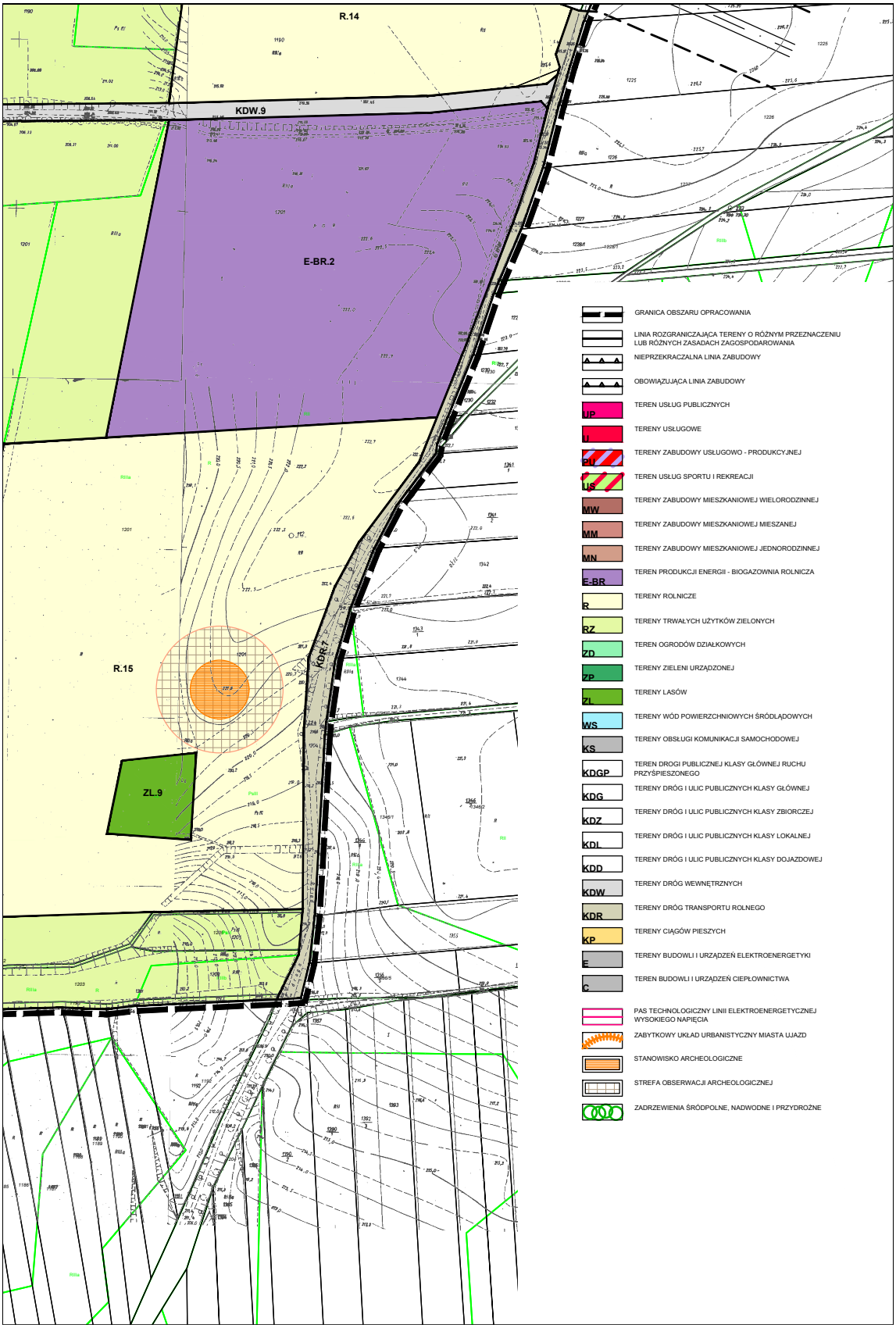
SEKCJA 3-5


R.11
KDL.2
CH
KS.2
KS.1
MW.6
MW.1
MW.3
MW.5
MN.9
ZP.4
MW.2
MW.4
KDD.1
MN.8
PU.1
MM.4
U.3
ZP.6
KDW.4
MN.6
U.2
ZP.1
MN.5
UP.1
KDW.6
KP.1
WS.9
MM.1

SEKCJA 3-6

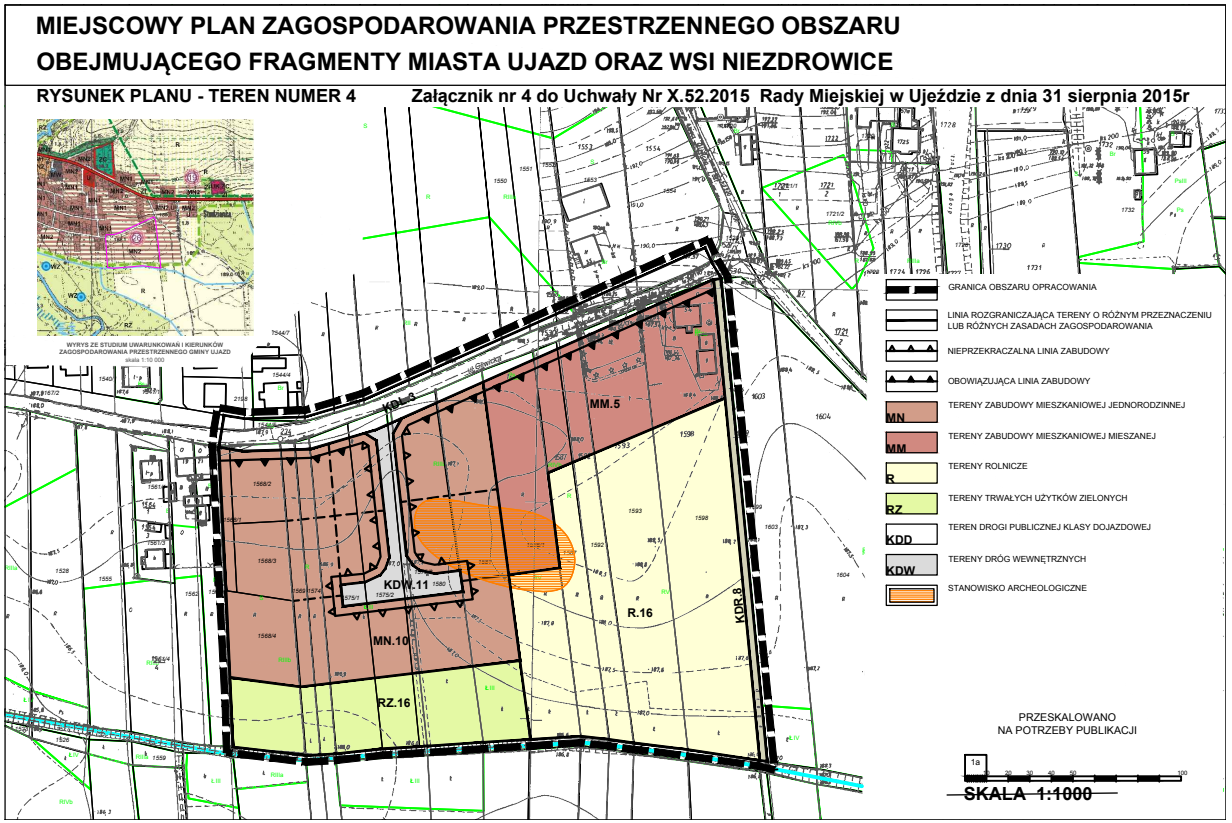

KDW.10
KDG.3
ZL.5
RZ.14
ZL.7
RZ.15
ZL.6
E.1
ZP.5
KP.2
KDW.7
MM.3
MM.2
WS.12
ZL.8
KDD.2
ZD.1

SEKCJA 3-7

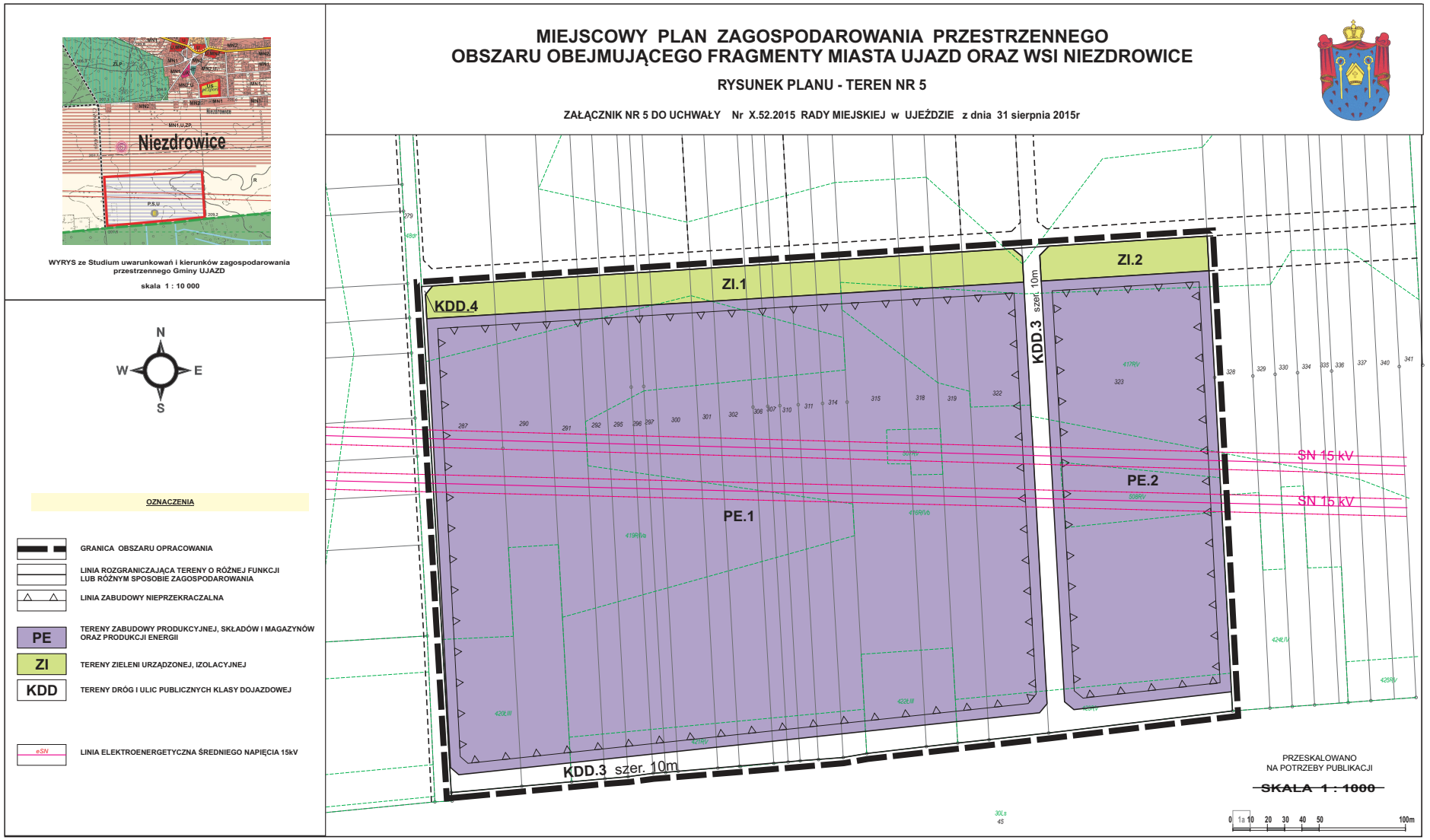

R.14
KDW.9
E-BR.2
R.15
ZL.9
KDR.7
GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
UP TEREN USŁUG PUBLICZNYCH
U TERENY USŁUGOWE
PU TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO - PRODUKCYJNEJ
US TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MM TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZANEJ
MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
E-BR TEREN PRODUKCJI ENERGII - BIOGAZOWNIA ROLNICZA
R TERENY ROLNICZE
RZ TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH
ZD TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
ZL TERENY LASÓW
WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
KS TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
KDGP TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYŚPIESZONEGO
KDG TERENY DRÓG I ULIC PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
KDZ TERENY DRÓG I ULIC PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
KDL TERENY DRÓG I ULIC PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
KDD TERENY DRÓG I ULIC PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KDR TERENY DRÓG TRANSPORTU ROLNEGO
KP TERENY CIĄGÓW PIESZYCH
E TERENY BUDOWLI I URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYKI
C TEREN BUDOWLI I URZĄDZEŃ CIEPŁOWNICTWA
PAS TECHNOLOGICZNY LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA
ZABYTKOWY UKŁAD URBANISTYCZNY MIASTA UJAZD
STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
ZADRZEWIENIA ŚRÓDPOLNE, NADWODNE I PRZYDROŻNE

SEKCJA 3-8

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr X.52.2015
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 31 sierpnia 2015r.



Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr X.52.2015
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 31 sierpnia 2015r.



Załącznik nr 6
do uchwały nr X.52.2015
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 31 sierpnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

1. Rada Miejska w Ujeździe odstępuje od dokonania rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.[1)]), ze względu na brak nieuwzględnionych uwag.

[1)] Zmiany opublikowano w Dz. U. z 2015 r. poz. 443 i 774

Załącznik nr 7
do uchwały nr X.52.2015
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 31 sierpnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

§ 1. Przyjmuje się do realizacji następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz rozbudowy układu komunikacyjnego, należące do zadań własnych gminy, zapisane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miasta Ujazd oraz wsi Niezdrowice:

1) rozbudowa wodociągu komunalnego zapewniająca obsługę projektowanych terenów wskazanych do zabudowy na odcinku o długości ok. 1800 mb;

2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej o długości ok. 1800 mb.

§ 2. Koszt realizacji zadań wskazanych w § 1 będzie zależny od zastosowanych technologii oraz uwarunkowań zewnętrznych zaistniałych w trakcie realizacji zadania i zostanie ustalony w drodze przetargu publicznego.

§ 3. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

1) środki własne – w oparciu o wieloletnią prognozę finansową gminy Ujazd w kolejnych latach po uchwaleniu planu, stosownie do potrzeb i możliwości, w budżecie przeznaczane będą środki na realizację zadań gminnych w zakresie dróg i infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem dochodów z podatku od wzrostu wartości nieruchomości, podatków i opłat adiacenckich;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. poprzez dotacje, pożyczki preferencyjne, kredyty, fundusze Unii Europejskiej, inne środki zewnętrzne;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.