Uchwała Nr XXXVI/203/2009
Rady Miejskiej w Ujeździe

z dnia 28 maja 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w granicach administracyjnych wsi Niezdrowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458., z 2009 r. Nr 52, poz. 420), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) oraz w związku z uchwałą Nr XIX/80/2004 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 30 marca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w granicach administracyjnych wsi Niezdrowice, po stwierdzeniu zgodności projektu planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ujazd po zmianach, zatwierdzonym uchwałą Nr XXV/150/2008 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 12 września 2008 r. Rada Miejska w Ujeździe uchwala, co następuje:

Dział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w granicach administracyjnych wsi Niezdrowice, zwany dalej planem.

2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 505,59 ha.

3. Z obszaru objętego planem wyłącza się teren linii kolejowej oznaczonej symbolem KK (działka nr ewid. 654 o powierzchni 4,3500 ha), stanowiący teren zamknięty w rozumieniu przepisów odrębnych, dla którego plan nie zawiera ustaleń.

4. Celem planu jest poprawa warunków życia i prowadzenia działalności gospodarczej oraz jakości środowiska poprzez:

1) poprawę ładu przestrzennego oraz regulację funkcji i sposobów zagospodarowania mogących wywoływać konflikty przestrzenne;

2) wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

3) wyznaczenie terenów dla realizacji inwestycji z zakresu usług i produkcji;

4) regulację istniejących i wyznaczenie przebiegu nowych dróg;

5) określenie zasad ochrony zasobów środowiska i przyrody;

6) ochronę bezpieczeństwa ludności i mienia przed zagrożeniami.

5. Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;

7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;

8) szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 2.1. Integralną część niniejszej uchwały stanowią załączniki:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1 : 2000, sporządzony z wykorzystaniem urzędowych kopii mapy zasadniczej oraz mapy ewidencyjnej w skali 1 : 1000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie sposobu realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 3.1. Obowiązującymi ustaleniami zawartymi na rysunku planu są:

1) granice obszaru opracowania planu;

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

3) linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenu, określone kolorem oraz symbolem literowym i numerem;

5) pasy zieleni zwartej oraz szpalery drzew - ustanowione planem;

6) strefa ochrony konserwatorskiej typu „B" ustanowiona planem;

7) oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym: stanowiska archeologiczne, zabytki, strefa ochrony wałów, granica terenu zamkniętego.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, elementy rysunku mają charakter informacyjny.

3. Linie rozgraniczające wyznaczają w sposób ścisły granice obszarów zwanych w dalszej części jednostkami terenowymi.

4. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach danej jednostki terenowej.

§ 4.1. Symbole literowe i cyfrowe zastosowane w planie dla określenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oznaczają:

1) symbole literowe określające przeznaczenie podstawowe danej jednostki terenowej:

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,

RM - tereny zabudowy zagrodowej,

U - tereny zabudowy usługowej,

UK - tereny usług kultury i kultu religijnego,

UI - teren usług innych- remiza straży pożarnej,

US - tereny usług sportu,

PP - tereny zabudowy produkcyjnej, składów oraz rzemiosła

RU - tereny ośrodków produkcji rolnej – roślinnej i zwierzęcej,

KD - tereny dróg i ulic publicznych, w tym:
KD-Z – droga zbiorcza oraz ulica w ciągu drogi powiatowej klasy zbiorczej,
KD-L – droga lokalna oraz ulica w ciągu drogi klasy lokalnej,
KD-D – drogi i ulice gminne klasy dojazdowej,

KPJ - ciągi pieszo-jezdne,

KDW - tereny dróg wewnętrznych,

KDR - tereny dróg transportu rolnego i leśnego,

KK - tereny komunikacji kolejowej – teren zamknięty, dla którego plan nie zawiera ustaleń

K - tereny infrastruktury technicznej – pompownie ścieków,

W - tereny infrastruktury technicznej – pompownie wody,

E - tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe,

WS - tereny śródlądowych wód powierzchniowych (rzeki, jeziora, stawy, strumienie, potoki, kanały, rowy melioracyjne),

R - tereny gruntów rolnych,

RO - tereny sadów i ogrodów,

RZ - tereny trwałych użytków zielonych, łąk i pastwisk,

ZI - tereny zieleni izolacyjnej,

ZP - tereny zieleni parkowej,

ZLP - teren parku leśnego

ZL - tereny lasów,

ZL/KS - tereny leśne związane z obsługą komunikacji

2) oznaczenia cyfrowe wskazujące na kolejny numer jednostki terenowej wydzielonej liniami rozgraniczającymi w ramach danego przeznaczenia.

2. Grunty przeznaczone w planie pod zabudowę, do czasu realizacji zapisów planu i rozpoczęcia inwestycji, powinny być użytkowane w sposób dotychczasowy.

§ 5.1. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają:

1) **budowle rolnicze** – należy przez to rozumieć budowle dla potrzeb rolnictwa i przechowalnictwa produktów rolnych, o których mowa w przepisach odrębnych;

2) **budynki gospodarskie** – należy przez to rozumieć budynki niemieszkalne w historycznie ukształtowanej zabudowie zagrodowej, które nie pełnią już swojej pierwotnej funkcji związanej z funkcją rolniczą, np. stodoły;

3) **działka budowlana** – należy przez to rozumieć działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce;

4) **działalność nieuciążliwa** – należy przez to rozumieć działalność usługową, rzemiosła, produkcyjną lub składowo - magazynową stanowiącą przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające, której funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagane na podstawie przepisów odrębnych lub indywidualnych decyzji administracyjnych;

5) **linie zabudowy** – należy przez to rozumieć linie regulacyjne określające usytuowanie budynków w odniesieniu do krawędzi jezdni lub linii rozgraniczających i granic nieruchomości:

a) linia nieprzekraczalna – określająca minimalną odległość budynków i budowli od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczających i granic nieruchomości,

b) linia obowiązująca - linia wyznaczająca wymaganą (obowiązkową) odległość budynków o funkcji podstawowej od ulicy (drogi), mierzoną do zasadniczej frontowej ściany budynku lub, w przypadku gdy ściana ta nie jest równoległa do linii rozgraniczającej ulicy, do najbliższego punktu tej ściany; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących,

c) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy o max. 0,8 m przez okapy i gzymsy budynku oraz przekroczenie o max. 1,3 m przez schody zewnętrzne, pochylnie i rampy,

d) na obszarze jednostek terenowych przeznaczonych pod zabudowę, na których nie wyznaczono linii zabudowy, obowiązują linie nieprzekraczalne wynikające z przepisów odrębnych;

6) **przedsięwzięcia celu publicznego** - należy przez to rozumieć cele publiczne o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;

7) **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 jeżeli obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko zostanie dla nich stwierdzony na podstawie przepisów odrębnych lub indywidualnych decyzji administracyjnych;

8) **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz Polskie Normy aktualne w czasie realizacji ustaleń planu;

9) **przestrzeń publiczna** – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, 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 izolacyjnej; Do przestrzeni publicznej zalicza się również tereny służące ogółowi społeczności, o ograniczonej dostępności, w tym tereny usług kultury i kultu religijnego oraz usług oświaty i sportu;

10) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone w planie symbolem literowym i cyfrowym, które powinno przeważać na terenie objętym inwestycją oraz na rzecz którego należy rozstrzygać wszystkie ewentualne konflikty przestrzenne;

11) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do realizacji jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i niebędące z nim w konflikcie, które nie może przeważać na terenie objętym inwestycją;

12) **rysunek planu** – należy przez to rozumieć mapę w skali 1 : 2000, stanowiąca kompilację mapy ewidencyjnej oraz zasadniczej pochodzących z zasobu geodezyjno - kartograficznego, na której oznaczono w formie graficznej ustalenia planu, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

13) **rzemiosło** - zawodowe wykonywanie działalności gospodarczej przez osobę fizyczną, z udziałem kwalifikowanej pracy własnej, w imieniu własnym tej osoby i na jej rachunek, przy zatrudnieniu do 50 pracowników zwaną dalej rzemieślnikiem. Do rzemiosła nie zalicza się działalności: handlowej, transportowej, usług hotelarskich, usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, usług leczniczych oraz działalności wytwórczej i usługowej artystów plastyków i fotografików;

14) **szerokość elewacji frontowej** – szerokość elewacji budynków mieszkalnych, gospodarczych, usługowych i produkcyjnych zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy, kształtujących pierzeję ulicy, mierzona od strony ulicy lub drogi, z której odbywa się obsługa terenu;

15) usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć działalność usługową i rzemiosła, stanowiącą przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające, której funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagane na podstawie przepisów odrębnych lub indywidualnych decyzji administracyjnych;

16) **usługi publiczne** – należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celów publicznych z zakresu: administracji lokalnej i ponadlokalnej, oświaty, sportu, rekreacji, zdrowia, opieki społecznej, kultury, infrastruktury technicznej;

17) **wskaźnik intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni nieruchomości, wyrażony w procentach;

18) **zabudowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć budynki wolnostojące, budynki w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi i gospodarczymi;

19) **zabudowa zagrodowa** — należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych.

2. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem zawartym w przepisach odrębnych.

Dział II
Ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem

Rozdział 1
Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 6.1. Obszar objęty planem obejmuje się ochroną prawną ze względu na występowanie wód podziemnych tj. Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (Subniecka Kędzierzyn-Głubczyce). W celu ochrony GZWP na całym obszarze planu:

1) powierzchnie zagrożone zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi należy zabezpieczyć w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu oraz wód podziemnych;

a) na terenach produkcyjnych oraz składowo-magazynowych nakazuje się pełne uszczelnienie powierzchni placów magazynowych i manewrowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi oraz wykonanie wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej przemysłowej i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na tereny przyległe,

b) na terenach baz transportowych i innych terenach i obiektach obsługi transportu należy dodatkowo zainstalować separatory paliw i olejów przed włączeniem wewnętrznej sieci kanalizacji do systemu kanalizacji gminnej;

2) gromadzenie i przechowywanie środków ochrony roślin, nawozów mineralnych i organicznych, możliwe jest jedynie w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu oraz wód podziemnych;

3) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej przy zachowaniu zapisów § 10 ust. 2 pkt 2;

4) zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do cieków wodnych i gruntu;

5) zabrania się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, za wyjątkiem jednostek terenowych oznaczonych jako MN.17 i MN.18;

6) zabrania się deszczowania ścieków rolniczych;

7) zabrania się lokalizowania składowisk odpadów;

8) zabrania się lokalizacji giełd i targów zwierząt.

2. Na obszarze planu:

1) ustala się zachowanie zespołów i pojedynczych egzemplarzy starodrzewia. Wzdłuż szlaków komunikacyjnych i cieków wodnych należy wprowadzać zadrzewienia i zakrzaczenia roślinnością zgodną ze specyfiką lokalną i roślinnością potencjalną. Na terenach leśnych należy prowadzić ich kierunkową przebudowę gatunkami zgodnymi z roślinnością potencjalną;

2) zabrania się zmiany stosunków wodnych na terenach podmokłych z wyjątkiem jednostek terenowych przeznaczonych pod zabudowę;

3) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

3. W zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na obszarze planu:

1) zabrania się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane na podstawie właściwej decyzji administracyjnej w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zabrania się lokalizacji zakładów mogących spowodować zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

4) dopuszcza się lokalizację zadań wykonywanych na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym i realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) nakazuje się stosowanie rozwiązań eliminujących lub ograniczających uciążliwości dla otoczenia, w tym emisję ponadnormatywnego hałasu oraz promieniowania elektromagnetycznego itp.; w przypadku przekroczenia obowiązujących norm uciążliwości należy stosować zabiegi lub środki ochronne wynikające z przepisów odrębnych.

4. 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 MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) na terenach oznaczonych symbolem MNU jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

3) na terenach oznaczonych symbolem RM jak dla zabudowy zagrodowej.

5. Uciążliwość prowadzonej działalności powinna zamykać się w granicach nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział 2

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7.1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome ani stanowiska archeologiczne objęte ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków.

2. Na podstawie niniejszego planu obejmuje się ochroną prawną zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków, których wykaz przedstawiono poniżej, a lokalizację zaznaczono na rysunku planu:

a) kapliczka murowana, 4 ćw. XIX w.,

b) dom, ul. Wiejska nr 44, murowany, lata 20-te XX w.,

c) dom ul. Wiejska nr 46, murowany, lata 20-te XX w.,

d) dom ul. Wiejska nr 22 murowany, lata 20-te XX w.,

e) stodoła, ul. Wiejska, nr 22, murowana, lata 20-te XX w.

3. W odniesieniu do zabytków wymienionych w ust. 2 ustala się następujące zasady ochrony:

1) prace przy zabytku objętym ochrona prawną na podstawie niniejszego planu wymagające pozwolenia budowlanego należy poprzedzić uzyskaniem uzgodnienia właściwego organu ochrony zabytków;

2) zabrania się stosowania pokrycia dachów innego niż dachówka.

4. Na podstawie niniejszego planu obejmuje się ochroną prawną zabytki archeologiczne, których wykaz przedstawiono poniżej, a lokalizację zaznaczono na rysunku planu:

Numer stanowiska	lokalizacja	Rodzaj stanowiska	chronologia
Nr 1	Brak dokładnej lokalizacji	Punkt osadniczy	Okres wpływów rzymskich
Nr 2	wg planu archiwalnego	Cmentarzysko ciałopalne	Kultura przeworska, okres wpływów rzymskich
Nr 3	wg planu archiwalnego, dz. nr. 176/1	Ślad osadnictwa	pradzieje
Nr 4	wg planu archiwalnego, w połowie wysokości dz. nr 259	Ślad osadnictwa punkt osadniczy	Pradzieje XIV-XV w.
Nr 5	wg planu archiwalnego, dz. Nr 259 na wysokości dz. nr 275	punkt osadniczy	XIV-XV w.
Nr 6	wg planu archiwalnego, w południowej części dz. nr.: 294, 298, 299	Ślad osadnictwa ślad osadnictwa	Mezolit (?) XIV-XV w.
Nr 7	wg planu archiwalnego, dz. nr. 213/1 na wysokości dz. nr. 187	ślad osadnictwa	Kultura przeworska

5. W przypadku prowadzenia prac ziemnych na obszarze zabytków archeologicznych, wyszczególnionych w ust. 4, lub w ich sąsiedztwie obowiązuje uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

6. Na obszarze objętym planem, odkryte w trakcie wykonywania prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. W razie ujawnienia znalezisk archeologicznych należy niezwłocznie zawiadomić właściwy organ ochrony zabytków w rozumieniu przepisów odrębnych oraz Burmistrza Ujazdu oraz zabezpieczyć znalezisko w miejscu ujawnienia i wstrzymać mogące je uszkodzić roboty do czasu wydania odpowiednich zarządzeń.

7. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej typu „B" obejmującą układ przestrzenny najstarszej zabudowy wsi. W strefie obowiązuje:

1) nakaz zachowania kierunku głównej kalenicy budynku mieszkalnego prostopadle do ul. Kanałowej;

2) nakaz stosowania dachów stromych, dwuspadowych o nachyleniu połaci 30 - 45% dla budynków mieszkalnych;

3) wysokość nowo wznoszonych budynków powinna odpowiadać wysokości zabudowy sąsiedniej o tym samym sposobie użytkowania, z tolerancją do 10%;

4) wysokość budynków istniejących krytych stropodachem podlegających przebudowie polegającej na realizacji dachu stromego powinna odpowiadać wysokości zabudowy sąsiedniej o tym samym sposobie użytkowania, z tolerancją do 30%.

Rozdział 3
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 8.1 Dopuszcza się dokonywanie scalenia i podziału nieruchomości w miejscach innych niż wyznaczone na rysunku planu pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej każdej z wydzielonych części nieruchomości oraz spełnienia obowiązujących warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych mających prowadzić do więcej niż dwóch działek, należy zapewnić plac do zawracania.

3. Wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do przeznaczenia terenu i umożliwiać lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego bez konieczności uzyskania odstępstwa od tych przepisów.

4. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN na 800 m^2;

2) pod zabudowę mieszkaniową z usługami MNU na 1000 m^2.

5. Zabrania się wydzielania nowych działek budowlanych o szerokości mniejszej niż 18 m dla zabudowy wolnostojącej, 14 m dla zabudowy bliźniaczej oraz 7 m dla zabudowy szeregowej.

6. Dopuszcza się dokonywanie wydzieleń z przeznaczeniem pod powiększenie sąsiedniej działki budowlanej. W takim wypadku dla nowo wydzielanej działki nie jest wymagane zapewnienie odrębnego dostępu do drogi publicznej oraz posiadanie wielkości umożliwiającej lokalizację budynku.

Rozdział 4
Zasady obsługi w zakresie komunikacji

§ 9.1. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowią:

1) system publicznych ulic, dróg i ciągów pieszo-jezdnych, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych:

a) droga i ul. Wiejska w ciągu drogi powiatowej nr 1457 O relacji Ujazd - Rudziniec, klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu jako KD-Z,

b) drogi i ulice w ciągu drogi gminnej klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu jako KD-L,

c) drogi i ulice w ciągu dróg gminnych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu jako KD-D,

d) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu jako KPJ;

2) drogi transportu rolnego i leśnego oznaczone na rysunku planu symbolem KDR;

3) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu jako KDW, niebędące drogami publicznymi w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) tereny i urządzenia obsługi transportu samochodowego oznaczone symbolem KS.

2. W granicach nieruchomości należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę stanowisk postojowych, przyjmując następujące minimalne wskaźniki zależnie od przeznaczenia terenu:

1) dla samochodów osobowych:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej MN – 1 stanowisko na 1 mieszkanie,

b) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami MNU - 1 stanowisko na 1 mieszkanie oraz po 2 stanowiska na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej związanej z usługami,

c) tereny zabudowy usługowej U - po 2 stanowiska na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej związanej z usługami,

d) tereny zabudowy usługowej UK - po 2 stanowiska na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej związanej z usługami,

e) tereny usług sportu US - po 1 stanowisku na każde 500 m^2 powierzchni związanej z usługami, w tym powierzchni boisk sportowych,

f) tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i rzemieślniczej PP - 1 stanowisko na każdych 2 pracowników,

g) tereny zabudowy zagrodowej RM - 1 stanowisko na 1 mieszkanie,

h) tereny ośrodków produkcji rolnej RU - 1 stanowisko na każdych 2 pracowników;

2) dla samochodów ciężarowych i autobusów ilość miejsc postojowych należy określić w sposób indywidualny, przy czym zabrania się lokalizacji stałych miejsc postojowych, parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów na terenach mieszkaniowych MN, MNU, RM;

3) jeżeli realizacja potrzeb parkingowych jest niemożliwa na terenie danej nieruchomości – dopuszcza się inny sposób rozwiązania przez inwestora potrzeb parkingowych, który powinien być wskazany we wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniu robót budowlanych.

3. Ustala się następujący przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy:

1) w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej ulicę w ciągu drogi powiatowej, oznaczoną jako KD-Z;

2) w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ulice w ciągu drogi gminnej oznaczone jako KD-L;

3) w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ulice w ciągu drogi gminnej oznaczone jako KD-D;

4) w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne oznaczone jako KDW;

5) w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ciągi pieszo-jezdne oznaczone jako KPJ;

6) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż ustalona powyżej, w tym w granicy nieruchomości, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Wszystkie tereny powinny spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

Rozdział 5
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

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

1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdnią, po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;

2) dopuszcza się w przypadkach szczególnych (uzasadnionych względami technicznymi lub bezpieczeństwem) prowadzenie lub usytuowanie wybranych elementów 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.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć rozdzielczą. Sieć wodociągowa powinna uwzględniać warunek zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów dla celów przeciwpożarowych;

2) gospodarka ściekowa – docelowo odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych z wszystkich działek budowlanych do gminnej oczyszczalni ścieków w Ujeździe poprzez sieć kanalizacji sanitarnej:

a) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci istniejących oraz nakazuje budowę nowych układów na terenach projektowanego zainwestowania,

b) do czasu realizacji kolektora, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,

c) zabrania się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na całym obszarze objętym planem za wyjątkiem jednostek terenowych oznaczonych jako MN.17 i MN.18,

d) zabrania się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz kolektora kanalizacji deszczowej,

e) zabrania się odprowadzania ciekłych odchodów zwierzęcych do kolektora kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej oraz do gruntu;

3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenu nieruchomości docelowo do kolektora kanalizacji deszczowej:

a) jako odbiornik wód z kanalizacji deszczowej dopuszcza się studnie i rowy chłonne 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 inwestora, w sposób niepowodujący zalewania nieruchomości sąsiednich,

c) wszelkie drogi wewnętrzne, place, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni należy wyposażyć w system kanalizacji deszczowej, odpowiednio powiązanej z układem kanalizacji gminnej,

d) zabrania się odprowadzania wód opadowych z dachów i terenów działek do rowów przydrożnych lub na jezdnie dróg;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia:

a) zasilanie obiektów z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,

b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/NN i innych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych na terenach zainwestowanych innych funkcji (drogi, tereny mieszkaniowe, usługi, tereny produkcyjne i in.) przy zachowaniu właściwych warunków technicznych i wymogów przepisów odrębnych,

c) dopuszcza się skablowanie lub przełożenie linii energetycznych napowietrznych NN i SN kolidujących z planowanym zainwestowaniem, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;

5) zaopatrzenie w gaz - z projektowanej sieci gazowej rozdzielczej niskiego ciśnienia na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci z istniejącej stacji redukcyjno - pomiarowej gazu pierwszego stopnia w Sławięcicach lub nowo projektowanej, której lokalizacja winna wynikać z koncepcji gazyfikacji terenu. Sieć rozdzielczą należy w miarę możliwości prowadzić w granicach terenów publicznych, w tym dróg, poza jezdnią. Dopuszcza się lokalizację 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 docelowo należy prowadzić na bazie kotłowni lokalnych, pracujących na paliwach niskoemisyjnych – źródła ciepła opalane gazem lub olejem opałowym także z wykorzystaniem energii elektrycznej, dopuszcza się nowoczesne wysoko sprawne źródła opalane paliwem stałym jak również niekonwencjonalne źródła energii (pompa ciepła, energia słoneczna);

7) telekomunikacja poprzez podłączenie do istniejącej telefonicznej sieci kablowej, na warunkach uzgodnionych z właścicielami sieci. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej,

a) dopuszcza się lokalizację nowych stacji bazowych telefonii komórkowych o mocy ponad 15 W i częstotliwości 30 kHz-300 GHz na terenach przeznaczonych w planie pod działalność produkcyjną oraz składowo - magazynową, a także na terenach gruntów rolnych pod warunkiem, że nie wymagają one uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) zabrania się lokalizacji stacji bazowych j.w. w obszarze planowanych i istniejących terenów mieszkaniowych oraz w odległości mniejszej niż 100 m od granic tych terenów;

8) gospodarka odpadami: zagospodarowanie odpadów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk.

3. W przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować 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.

Rozdział 6
Zasady zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia

§ 11.1. W zakresie ochrony przeciwpożarowej nakazuje się:

1) w zagospodarowaniu poszczególnych, zabudowanych nieruchomości przewidzieć stosowne drogi i urządzenia służące ochronie przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;

2) zachowanie odległości minimum 12 m pomiędzy budynkami i granicą lasu, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

2. W strefie ochronnej wałów przeciwpowodziowych obowiązują następujące ustalenia:

1) zabrania się lokalizacji nowych budynków i budowli, w tym służących gospodarce rolnej, wymagających trwałego fundamentowania;

2) dopuszcza się lokalizację nowych budynków i budowli niezwiązanych trwale z gruntem;

3) zabrania się lokalizacji studni oraz zmiany stosunków wodnych;

4) nakazuje się zasypanie studni istniejących;

5) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków i budowli na warunkach określonych przez właściwego zarządcę wód i urządzeń wodnych.

3. Ustala się strefę bezpieczeństwa od napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia 15/20 kV, liczoną od rzutu skrajnych przewodów na płaszczyznę, o szerokości 5,2 m.

1) w strefie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli przeznaczonych do stałego pobytu ludzi;

2) dopuszcza się skablowanie lub przełożenie napowietrznych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci.

§ 12. W planie nie określa się granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

Rozdział 7
Szczególne warunki zagospodarowania terenów

§ 13. Wprowadza się zakaz zabudowy na obszarze jednostek terenowych oznaczonych symbolem RZ. Zakaz powyższy nie dotyczy sieci i budowli infrastruktury technicznej.

§ 14.1. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy nieruchomości lub bezpośrednio przy granicy, gdy ze względu na rozmiary działki (szerokość działki nie większa niż 18,0 m) nie jest możliwe zachowanie odległości wymaganych przepisami odrębnymi, pod warunkiem zachowania wymogów określonych w planie.

2. Dopuszcza się wyburzenie zabudowy zdekapitalizowanej oraz budowę nowych budynków zgodnie z przeznaczeniem danej jednostki terenowej określonym w planie lub zrekultywowanie i zagospodarowanie terenu, pod warunkiem zachowania zapisów § 11 ust. 2. Wyburzenie zabytków nieruchomych wyszczególnionych w § 7 ust. 2 wymaga uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 15. Na obszarze objętym planem zabrania się:
1) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m^2;
2) lokalizacji stacji paliw.

§ 16. Ustala się następujące wymagania kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:
1) należy wykształcić przestrzenie integrujące i wyposażyć teren w elementy małej architektury;
2) należy wprowadzić zadrzewienia w formie szpalerów lub grup drzew oraz roślinności ozdobnej;
3) nakazuje się kształtowanie pieszej dostępności terenu ze szczególną dbałością o osoby niepełnosprawne oraz rozdzielenie komunikacji kołowej i pieszej;
4) zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznych winno umożliwiać lokalizację przesyłowych i dystrybucyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 8
Stawki renty planistycznej

§ 17.1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową dla naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:
1) 20% dla jednostek terenowych oznaczonych jako PP, U, RU;
2) 10% dla jednostek terenowych oznaczonych jako MN, MNU, RM;
3) 0% dla pozostałych jednostek terenowych.
2. W przypadku gdy plan ustala dla danego terenu dwa lub więcej równorzędnych przeznaczeń, opłatę od wzrostu wartości nieruchomości nalicza się według stawki najwyższej.

Dział III
Ustalenia szczegółowe obowiązujące dla poszczególnych jednostek terenowych

Rozdział 1
Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 18.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN.**
2. Na obszarze jednostek terenowych **MN.1 ÷ MN.73** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) przeznaczenie podstawowe:
a) utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
b) utrzymuje się istniejącą zabudowę towarzyszącą tj. garaże i budynki gospodarcze oraz istniejące zabudowania gospodarskie,
c) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę i wymianę istniejących budynków pod warunkiem zachowania przepisów § 9 ust. 3 pkt 6 oraz § 11,
d) dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych wraz z zabudową towarzyszącą, pod warunkiem zachowania przepisów § 9 ust. 3 pkt 1 - 5 oraz § 11,
e) sady, uprawy gruntowe, szklarnie przydomowe;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) usługi nieuciążliwe, w tym rzemiosło,
b) chów i hodowla zwierząt do 5 DJP, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej,
c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej;
3) zasady zagospodarowania terenu:
a) ustala się poniższe wskaźniki intensywności zabudowy, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej:
– dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej – max. 30% powierzchni działki,
– dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – max. 40% powierzchni działki,
– dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – max. 50% powierzchni działki,
b) ustala się poniższe wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej:
– dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej – min. 50% powierzchni działki,
– dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – min. 40% powierzchni działki;

– dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – min. 30% powierzchni działki,

c) linie zabudowy: według § 9 ust. 3 oraz zgodnie z § 7 ust. 7, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej,

d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach nieruchomości zgodnie z § 9 ust. 2;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

– budynków mieszkalnych do 10,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej; Dopuszcza się wykonanie trzeciej kondygnacji stanowiącej poddasze użytkowe oraz przekroczenie określonej powyżej wysokości w przypadku przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego o dwóch kondygnacjach, krytego stropodachem, polegającej na wykonaniu dachu stromego z poddaszem użytkowym,

– budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków gospodarskich – 6,0 m,

– utrzymuje się wysokość istniejących budynków, w tym gospodarskich, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania,

b) szerokość elewacji frontowej:

– budynków mieszkalnych wolnostojących – max. 14,0 m, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej,

– budynków mieszkalnych bliźniaczych – łącznie max. 24,0 m,

– budynków w zabudowie szeregowej – nie ustala się,

– budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków gospodarskich – max. 7,0 m,

– utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, w tym gospodarskich, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania,

c) geometria dachu:

– budynków mieszkalnych dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci 30 - 45°, dwu- lub wielospadowe, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej; Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych. Dopuszcza się utrzymanie występujących obecnie stropodachów,

– dla budynków towarzyszących i gospodarskich dopuszcza się dachy pulpitowe oraz dachy o mniejszym nachyleniu połaci niż określone powyżej,

– kierunek ustawienia głównej kalenicy dachu w stosunku do drogi zgodnie z ustaleniami szczególnymi;

5) zasady ochrony środowiska i przyrody - według § 6;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według § 7;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 8, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;

8) zasady obsługi w zakresie komunikacji - według § 9;

9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według § 10;

10) zasady zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według § 11;

11) stawka renty planistycznej – według § 17 pkt 2;

12) szczególne warunki zagospodarowania terenów – według § 14 oraz § 18 ust. 3.

3. Dla wyszczególnionych poniżej jednostek terenowych ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania:

1) **MN.1** – teren zlokalizowany w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych – obowiązują zapisy § 11 ust. 2;

2) **MN.2** – teren zlokalizowany częściowo w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych – obowiązują zapisy § 11 ust. 2. Dopuszcza się obsadę zwierzęcą do 10 DJP. Utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy;

3) **MN.4** – dopuszcza się obsadę zwierzęcą do 10 DJP. Na terenie znajdują się obiekty zabytkowe, dla których obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 i ust. 3. Utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy;

4) **MN.5** – ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na 40% powierzchni działki;

5) **MN.7** - dopuszcza się obsadę zwierzęcą do 10 DJP. Utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy;

6) **MN.8** - teren zlokalizowany w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych – obowiązują

zapisy § 11 ust. 2 oraz w sąsiedztwie rowu melioracji podstawowej – obowiązują zapisy § 6 ust. 2 pkt 4. Utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy. Teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej typu „B" dla którego obowiązują zapisy § 7 ust. 7;

7) **MN.9** – teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej typu „B" dla którego obowiązują zapisy § 7 ust. 7. Teren zlokalizowany w sąsiedztwie rowu melioracji podstawowej – obowiązują zapisy § 6 ust. 2 pkt 4. Zabrania się rozbudowy budynków istniejących oraz lokalizacji nowej zabudowy. Utrzymuje się istniejącą zabudowę, w tym zlokalizowaną w granicy nieruchomości. Docelowo budynki istniejące zlokalizowane w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu rowu podstawowego przeznaczone są do wyburzenia. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na 40% powierzchni działki oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 30% powierzchni działki. Zabrania się chowu i hodowli zwierząt. Nakłada się obowiązek ustawienia głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego prostopadle do drogi;

8) **MN.10** - teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej typu „B" dla którego obowiązują zapisy § 7 ust. 7. Nakłada się obowiązek ustawienia głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego prostopadle do drogi. Dopuszcza się obsadę zwierzęcą do 10 DJP;

9) **MN.11** - teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej typu „B" dla którego obowiązują zapisy § 7 ust. 7. Istniejące budynki stanowią zabytki, w odniesieniu do których obowiązują zapisy § 7 ust. 2 i 3. Nakłada się obowiązek utrzymania ustawienia głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równolegle do drogi powiatowej;

10) **MN.13** - nakłada się obowiązek utrzymania ustawienia głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równolegle do drogi powiatowej;

11) **MN.14** – dopuszcza się przełożenie linii energetycznych NN kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci. Utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy. Dla działek zlokalizowanych wzdłuż drogi powiatowej nakłada się obowiązek utrzymania ustawienia głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równolegle do drogi powiatowej. Teren zagrożony okresowym podmakaniem – wymaga regulacji stosunków wodnych lub podniesienia poziomu gruntu. Teren należy wyposażyć w infrastrukturę techniczną;

12) **MN.15** – utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy. Dla działki 605/1 ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na 50% powierzchni działki;

13) **MN.16** – dopuszcza się przełożenie linii energetycznych NN kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci. W związku z sąsiedztwem linii lasu ustala się szczególne warunki ochrony przeciwpożarowej zgodnie z §11 ust. 1. Teren należy wyposażyć w infrastrukturę techniczną;

14) **MN.17** – w związku z sąsiedztwem linii lasu ustala się szczególne warunki ochrony przeciwpożarowej zgodnie z §11 ust. 1. Dopuszcza się obsadę zwierzęcą do 10 DJP. Dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków;

15) **MN.18** – dopuszcza się obsadę zwierzęcą do 10 DJP. Utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy. Dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków;

16) **MN.19** – teren zagrożony okresowym podmakaniem – wymaga regulacji stosunków wodnych lub podniesienia poziomu gruntu. Nakazuje się zachowanie istniejącego starodrzewia. Utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy. Teren należy wyposażyć w infrastrukturę techniczną;

17) **MN.20** – w związku z sąsiedztwem linii lasu ustala się szczególne warunki ochrony przeciwpożarowej zgodnie z §11 ust. 1. Teren należy wyposażyć w infrastrukturę techniczną;

18) **MN.21** – dla działki 408 ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na 50% powierzchni działki;

19) **MN.22** – dopuszcza się przełożenie linii energetycznych NN kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci. Dla działek zlokalizowanych wzdłuż drogi powiatowej nakłada się obowiązek utrzymania ustawienia głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równolegle do drogi powiatowej. Teren należy wyposażyć w infrastrukturę techniczną;

20) **MN.23** – dopuszcza się zabudowę bliźniaczą. Teren należy wyposażyć w infrastrukturę techniczną;

21) **MN.24** – utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy. Przy wykonywaniu no-

wych dachów obowiązuje ustawienie głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równolegle do drogi powiatowej. Dla działek o szerokości mniejszej niż 18,0 m obowiązują przepisy § 14 ust. 1;

22) **MN.25** – utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy. Przy wykonywaniu nowych dachów obowiązuje ustawienie głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równolegle do drogi gminnej KD-D2. Utrzymuje się istniejące dachy o nachyleniu połaci większym niż 55%;

23) **MN.26** – utrzymuje się istniejący drzewostan gatunków drzew innych niż owocowe. W związku z sąsiedztwem linii lasu ustala się szczególne warunki ochrony przeciwpożarowej zgodnie z § 11 ust. 1. Teren zagrożony okresowym podmakaniem – wymaga regulacji stosunków wodnych. Teren należy wyposażyć w infrastrukturę techniczną;

24) **MN.27** – należy wyburzyć zabudowę zdekapitalizowaną. Dopuszcza się prowadzenie działalności nieuciążliwej jako przeznaczenia podstawowego. Utrzymuje się istniejący drzewostan gatunków drzew innych niż owocowe. Teren należy wyposażyć w infrastrukturę techniczną;

25) **MN.28** – utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy. Dopuszcza się wtórny podział terenu inny niż wskazany na rysunku planu, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej nowo wydzielonych nieruchomości poprzez drogi wewnętrzne;

26) **MN.29** – utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy. Przy wykonywaniu nowych dachów obowiązuje ustawienie głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równolegle do drogi gminnej KD-D2. Utrzymuje się istniejące dachy o nachyleniu połaci większym niż 55%. Dopuszcza się wtórny podział terenu pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej nowo wydzielonych nieruchomości poprzez drogi wewnętrzne;

27) **MN.30** – przy wykonywaniu nowych dachów obowiązuje ustawienie głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równolegle do drogi gminnej KD-D2. Utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy;

28) **MN.31** – utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy. Dopuszcza się wtórny podział terenu pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej nowo wydzielonych nieruchomości poprzez drogi wewnętrzne;

29) **MN.32** – w związku z sąsiedztwem lasu ustala się szczególne warunki ochrony przeciwpożarowej zgodnie z §11 ust. 1. Utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy;

30) **MN.33** – utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy;

31) **MN.34** – utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy;

32) **MN.35** – utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy. Utrzymuje się istniejącą zabudowę bliźniaczą i dopuszcza realizację nowej;

33) **MN.36** – utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy. Dopuszcza się obsadę zwierzęcą do 10 DJP;

34) **MN.37** – teren należy wyposażyć w infrastrukturę techniczną. Przy wykonywaniu nowych dachów obowiązuje ustawienie głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego prostopadle do drogi powiatowej;

35) **MN.38** – utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy. Dopuszcza się obsadę zwierzęcą do 10 DJP;

36) **MN.39** – utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy. Dopuszcza się obsadę zwierzęcą do 10 DJP. Dopuszcza się wtórny podział terenu pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej nowo wydzielonych nieruchomości poprzez drogi wewnętrzne;

37) **MN.40** – utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy. Przy wykonywaniu nowych dachów na budynkach mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż drogi powiatowej obowiązuje ustawienie głównej kalenicy dachu prostopadle do drogi. Dla działek o szerokości mniejszej niż 18,0 m obowiązują przepisy § 14 ust. 1;

38) **MN.41** – dopuszcza się zabudowę bliźniaczą zgodnie z rysunkiem planu;

39) **MN.45** – na obszarze jednostki terenowej znajduje się stanowisko archeologiczne – obowiązują zapisy § 7 ust. 4-6. Dopuszcza się zabudowę bliźniaczą zgodnie z rysunkiem planu;

40) **MN.46** – dopuszcza się zabudowę bliźniaczą zgodnie z rysunkiem planu;

41) **MN.47** – dopuszcza się zabudowę bliźniaczą zgodnie z rysunkiem planu;

42) **MN.48** – dopuszcza się zabudowę bliźniaczą zgodnie z rysunkiem planu;

43) **MN.50** – dopuszcza się zabudowę bliźniaczą zgodnie z rysunkiem planu;

44) **MN.51** – dopuszcza się obsadę zwierzęcą do 10 DJP;

45) **MN.52** – dopuszcza się zabudowę bliźniaczą zgodnie z rysunkiem planu;

46) **MN.53** – dopuszcza się zabudowę bliźniaczą zgodnie z rysunkiem planu;

47) **MN.58** – utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy. Przy wykonywaniu nowych dachów na budynkach mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż drogi powiatowej obowiązuje ustawienie głównej kalenicy dachu równolegle do ulicy Gliwickiej. Linia zabudowy istniejąca, zgodnie z rysunkiem planu;

48) **MN.61** – dopuszcza się dokonanie scalenia i wtórnego podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych. W związku z sąsiedztwem linii lasu ustala się szczególne warunki ochrony przeciwpożarowej zgodnie z §11 ust. 1;

49) **MN.62** – dopuszcza się dokonanie scalenia i wtórnego podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

50) **MN.64** – dopuszcza się zabudowę bliźniaczą zgodnie z rysunkiem planu;

51) **MN.65** – teren zabudowy mieszkaniowej szeregowej zgodnie z rysunkiem planu;

52) **MN.66** – dopuszcza się zabudowę bliźniaczą zgodnie z rysunkiem planu;

53) **MN.70** – teren zabudowy mieszkaniowej szeregowej zgodnie z rysunkiem planu;

54) **MN.71** – w związku z sąsiedztwem linii lasu ustala się szczególne warunki ochrony przeciwpożarowej zgodnie z § 11 ust. 1.

§ 19.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU.**

2. Na obszarze jednostek terenowych **MNU.1** ÷ **MNU.8** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową i rzemiosła,

b) utrzymuje się istniejącą zabudowę towarzyszącą tj. garaże i budynki gospodarcze oraz istniejące zabudowania gospodarskie,

c) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę i wymianę istniejących budynków pod warunkiem zachowania przepisów § 9 ust. 3 pkt 6 oraz § 11,

d) dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych, usługowych i rzemiosła wraz z zabudową towarzyszącą, pod warunkiem zachowania przepisów §9 ust. 3 pkt 1 - 5 oraz § 11,

e) ustala się udział poszczególnych funkcji na obszarze danej nieruchomości w dowolnych proporcjach,

f) sady, uprawy gruntowe, szklarnie przydomowe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) chów i hodowla zwierząt do 5 DJP, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej,

b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy – max. 30% powierzchni działki, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej– min. 40% powierzchni działki, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej,

c) linie zabudowy: według § 9 ust. 3, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej,

d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach nieruchomości zgodnie z § 9 ust. 2;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

– budynków mieszkalnych i usługowych do 12,0 m nad poziomem terenu oraz trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej,

– budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków gospodarskich i rzemieślniczych – 6,0 m,

– utrzymuje się wysokość istniejących budynków, w tym gospodarskich, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania,

b) szerokość elewacji frontowej:

– budynków mieszkalnych i usługowych – max. 20,0 m, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej,

– budynków rzemieślniczych – max. 12 m,

– budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków gospodarskich – max. 7,0 m,

– utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, w tym gospodarskich, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania,

c) geometria dachu:

– budynków mieszkalnych i usługowych - dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci 30 - 45°, dwu- lub wielospadowe, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej; Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych. Dopuszcza się utrzymanie występujących obecnie stropodachów,

– dla budynków rzemieślniczych oraz towarzyszących i gospodarskich dopuszcza się dachy pulpitowe oraz dachy o mniejszym nachyleniu połaci niż określone powyżej;

5) zasady ochrony środowiska i przyrody - według § 6;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według § 7;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 8, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;

8) zasady obsługi w zakresie komunikacji - według § 9;

9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według § 10;

10) zasady zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według § 11;

11) stawka renty planistycznej – według § 17 pkt 2;

12) szczególne warunki zagospodarowania terenów – według § 14 i 15 oraz § 19 ust. 3.

3. Dla wyszczególnionych poniżej jednostek terenowych ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania:

1) **MNU.1** – utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy. Linia zabudowy istniejąca, zgodnie z rysunkiem planu;

2) **MNU.2** – utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy. Linia zabudowy istniejąca, zgodnie z rysunkiem planu;

3) **MNU.3** – utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy. Linia zabudowy istniejąca, zgodnie z rysunkiem planu;

4) **MNU.5** – utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy. Linia zabudowy istniejąca, zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się lokalizację parkingu dla samochodów ciężarowych, w takim wypadku obowiązują w szczególności zapisy § 6 ust. 1;

5) **MNU.7** – utrzymuje się istniejący drzewostan gatunków drzew innych niż owocowe. Teren wskazany w szczególności dla realizacji usług hotelarstwa i gastronomii oraz funkcji mieszkaniowej. Dopuszcza się lokalizację parkingu dla autokarów, w takim wypadku obowiązują w szczególności zapisy § 6 ust. 1;

6) **MNU.8** - nakłada się obowiązek ustawienia głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równolegle do drogi powiatowej. Ustala się linię zabudowy w odległości 5,2 m od rzutu skrajnych przewodów sieci elektroenergetycznej 15 kV na powierzchnię. Teren należy wyposażyć w infrastrukturę techniczną.

§ 20.1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM.**

2. Na obszarze jednostek terenowych **RM.1 ÷ RM.2** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa wraz z budowlami rolniczymi oraz zabudową towarzyszącą i budynkami gospodarskimi, zlokalizowana w zwartej zabudowie wsi:

a) utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową, w tym istniejące budynki mieszkalne, garaże i budynki gospodarcze oraz budowle rolnicze i zabudowania gospodarskie,

b) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę i wymianę istniejących budynków pod warunkiem zachowania przepisów § 9 ust. 3 pkt 6 oraz § 11,

c) dopuszcza się lokalizację budynków przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt do wysokości 40 DJP, pod warunkiem zachowania przepisów § 6,

d) dopuszcza się sady, uprawy gruntowe, szklarnie przydomowe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego pod usługi nieuciążliwe,

b) dopuszcza się prowadzenie działalności usługowo-handlowej związanej z gospodarką rolną,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym; za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy – max. 30% powierzchni działki, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 50% powierzchni działki,

c) linie zabudowy: według § 9 ust. 3, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej,

d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach nieruchomości zgodnie z § 9 ust. 2;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych do 10,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej,
- budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków gospodarskich – 6,0 m,
- dopuszcza się przekroczenie określonej powyżej wysokości przez budowle rolnicze,
- utrzymuje się wysokość istniejących budynków, w tym gospodarskich, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania,

b) szerokość elewacji frontowej:

- budynków mieszkalnych – max. 12,0 m, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej,
- budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków gospodarskich – max. 10,0 m,
- utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, w tym gospodarskich, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania,

c) geometria dachu:

- budynków mieszkalnych - dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci 30 - 45°, dwuspadowe, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej; Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych. Dopuszcza się utrzymanie występujących obecnie stropodachów,
- dla budynków towarzyszących i gospodarskich dopuszcza się dachy pulpitowe oraz dachy o mniejszym nachyleniu połaci niż określone powyżej;

5) zasady ochrony środowiska i przyrody - według § 6;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według § 7;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 8, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;

8) zasady obsługi w zakresie komunikacji - według § 9;

9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według § 10;

10) zasady zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według § 11;

11) stawka renty planistycznej – według § 17 pkt 2;

12) szczególne warunki zagospodarowania terenów – według § 14 i 15 oraz § 20 ust. 3.

3. Dla wyszczególnionych poniżej jednostek terenowych ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania:

1) **RM.1** – teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej typu „B" dla którego obowiązują zapisy § 7 ust. 7. Teren zlokalizowany w sąsiedztwie rowu melioracji podstawowej – obowiązują zapisy § 6 ust. 2 pkt 4. Utrzymuje się istniejącą zabudowę, w tym zlokalizowaną w granicy nieruchomości;

2) **RM.2** – teren objęty w części strefą ochrony konserwatorskiej typu „B" dla którego obowiązują zapisy § 7 ust. 7. Teren zlokalizowany w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych – obowiązują zapisy § 11 ust. 2 oraz w sąsiedztwie rowu melioracji podstawowej – obowiązują zapisy § 6 ust. 2 pkt 4. Utrzymuje się istniejącą zabudowę, w tym zlokalizowaną w granicy nieruchomości.

Rozdział 2
Tereny zabudowy usługowej

§ 21.1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.**

2. Na obszarze jednostek terenowych **U.1 ÷ U.2** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa:

a) utrzymuje się istniejącą zabudowę usługową związaną z usługami gastronomii i hotelarstwa,

b) dopuszcza się budowę nowej zabudowy usługowej,

c) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków pod warunkiem zachowania przepisów § 9 ust. 3 pkt 6 oraz § 11,

d) dopuszcza się wyburzenie zabudowy zdekapitalizowanej – według § 14 ust. 2;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dopuszcza się lokalizację mieszkań lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na potrzeby właściciela,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym; za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy – max. 40% powierzchni działki, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 20% powierzchni działki,

c) linie zabudowy: według § 9 ust. 3, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej,

d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach nieruchomości zgodnie z § 9 ust. 2; Dopuszcza się lokalizację parkingu dla autokarów, w takim wypadku obowiązują w szczególności zapisy § 6 ust. 1;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- budynków usługowych do 12,0 m nad poziomem terenu oraz trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej,
- budynków mieszkalnych – do 10,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- budynków towarzyszących tj. garaży i budynków gospodarczych – do 6,0 m,
- utrzymuje się wysokość istniejących budynków, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania,

b) szerokość elewacji frontowej:

- budynków usługowych – max. 36,0 m,
- budynków mieszkalnych – 12,0 m,
- budynków towarzyszących zabudowie usługowej i mieszkaniowej oraz budynków gospodarczych – max. 10,0 m,
- utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, w tym gospodarskich, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania,

c) geometria dachu:

- budynków mieszkalnych - dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci 30 - 45°, dwu- lub wielospadowe; Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych. Dopuszcza się utrzymanie występujących obecnie stropodachów,
- dla budynków towarzyszących i gospodarskich dopuszcza się dachy pulpitowe oraz dachy o mniejszym nachyleniu połaci niż określone powyżej;

5) zasady ochrony środowiska i przyrody - według § 6;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według § 7;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 8, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;

8) zasady obsługi w zakresie komunikacji - według § 9;

9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według § 10;

10) zasady zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według § 11;

11) stawka renty planistycznej – według § 17 pkt 1;

12) szczególne warunki zagospodarowania terenów – według § 14 i 15 oraz § 21 ust. 3.

3. Dla wyszczególnionych poniżej jednostek terenowych ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania:

1) **U.1** - utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy. Linia zabudowy istniejąca, zgodnie z rysunkiem planu;

2) **U.2** - utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy. Linia zabudowy istniejąca, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22.1. Wyznacza się tereny usług kultury i kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **UK.**

2. Na obszarze jednostek terenowych **UK.1 ÷ UK.3** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultury i kultu religijnego:

a) utrzymuje się istniejącą zabudowę,

b) dopuszcza się budowę nowej zabudowy,

c) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków pod warunkiem zachowania przepisów § 9 ust. 3 pkt 6 oraz § 11;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym; za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy – max. 50% powierzchni działki, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni działki,

c) linie zabudowy: według § 9 ust. 3, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej,

d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach nieruchomości zgodnie z § 9 ust. 2; Dopuszcza się lokalizację parkingu dla autokarów, w takim wypadku obowiązują w szczególności zapisy § 6 ust. 1;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- dla budynków nowych – 12,0 m,
- utrzymuje się wysokość istniejących budynków, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania,

b) szerokość elewacji frontowej – 20,0 m,

- utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących jeżeli jest ona większa od ustalonej powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania,

c) geometria dachu:

- dla budynków nowych – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci 30 - 45°, dwu- lub wielospadowe; Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych. Dopuszcza się utrzymanie występujących obecnie stropodachów,
- dla budynków istniejących – utrzymuje się obecny kształt dachu;

5) zasady ochrony środowiska i przyrody - według § 6;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według § 7;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 8, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;

8) zasady obsługi w zakresie komunikacji - według § 9;

9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według § 10;

10) zasady zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według § 11;

11) stawka renty planistycznej – według § 17 pkt 3;

12) szczególne warunki zagospodarowania terenów – według § 14 i 15 oraz § 22 ust. 3.

3. Dla wyszczególnionych poniżej jednostek terenowych ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania:

1) **UK.1** – teren istniejącego domu kultury. Utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy. Linia zabudowy istniejąca, zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się lokalizację usług handlu i gastronomii jako przeznaczenia uzupełniającego; Teren usług kultury i kultu religijnego zalicza się do

przestrzeni publicznych, dla których obowiązują zapisy § 16;

2) **UK.2** – teren istniejącej kapliczki wpisanej do ewidencji zabytków i objętej ochroną na podstawie ustaleń § 7 ust. 2 i 3 niniejszego planu. Ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy. Utrzymuje się istniejącą linię zabudowy. Nie jest wymagana realizacja miejsc postojowych;

3) **UK.3** - teren istniejącego kościoła parafialnego. Utrzymuje się istniejącą zabudowę oraz istniejącą linię zabudowy. Dopuszcza się lokalizację usług handlu i gastronomii jako przeznaczenia uzupełniającego; dopuszcza się wyznaczenie stanowisk postojowych poza wyznaczoną jednostką terenową wzdłuż przyległych dróg. Teren usług kultury i kultu religijnego zalicza się do przestrzeni publicznych, dla których obowiązują zapisy § 16.

§ 23.1. Wyznacza się tereny usług sportu, oznaczone na rysunku planu symbolem **US.**

2. Na obszarze wyznaczonej jednostki terenowej **US** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu:

a) utrzymuje się istniejącą zabudowę,

b) dopuszcza się realizację nowej zabudowy na potrzeby usług sportu i rekreacji,

c) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków pod warunkiem zachowania przepisów § 9 ust. 3 pkt 6 oraz § 11;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym; za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy – max. 50% powierzchni działki,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni działki,

c) linie zabudowy: według § 9 ust. 3; Utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy,

d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach nieruchomości zgodnie z § 9 ust. 2; Dopuszcza się lokalizację parkingu dla autokarów, w takim wypadku obowiązują w szczególności zapisy § 6 ust. 1. Dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych poza wyznaczoną jednostką terenową wzdłuż przyległych dróg lub na odrębnych terenach;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość – 12,0 m,

b) szerokość elewacji frontowej – 30, m,

c) geometria dachu: kształtowana indywidualnie;

5) zasady ochrony środowiska i przyrody - według § 6;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według § 7;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 8;

8) zasady obsługi w zakresie komunikacji - według § 9;

9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według § 10;

10) zasady zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według § 11;

11) stawka renty planistycznej – według § 17 pkt 3;

12) szczególne warunki zagospodarowania terenów – według § 14 ÷ 16. Teren usług sportu zalicza się do przestrzeni publicznych, dla których obowiązują zapisy § 16.

§ 24.1. Wyznacza się tereny usług innych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UI.**

2. Na obszarze wyznaczonej jednostki terenowej **UI** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: remiza ochotniczej straży pożarnej:

a) utrzymuje się istniejącą zabudowę,

b) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków pod warunkiem zachowania przepisów § 9 ust. 3 pkt 6 oraz § 11;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym; za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy – max. 80% powierzchni działki,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,

c) linie zabudowy: utrzymuje się istniejącą linię zabudowy, w tym w granicy nieruchomości,

d) nie jest wymagane zapewnienie miejsc postojowych;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość – 12,0 m,

b) szerokość elewacji frontowej – 10,0 m,

c) geometria dachu : kształtowana indywidualnie;

5) zasady ochrony środowiska i przyrody - według § 6;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według § 7;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 8;

8) zasady obsługi w zakresie komunikacji - według § 9;

9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według § 10;

10) zasady zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według § 11;

11) stawka renty planistycznej – według § 17 pkt 3;

12) szczególne warunki zagospodarowania terenów – nie ustala się.

Rozdział 3

Tereny działalności produkcyjnej i składowej

§ 25.1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjnej, składowo - magazynowej i rzemiosła oznaczone na rysunku planu symbolem **PP.**

2. Na obszarze jednostek terenowych **PP.1 ÷ PP.4** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, składowo - magazynowa oraz rzemiosła:

a) utrzymuje się istniejącą i wprowadza nową zabudowę zgodnie z funkcją podstawową,

b) dopuszcza się lokalizację zapleczy administracyjno - technicznych oraz socjalnych, a także szkół przyzakładowych,

c) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków pod warunkiem zachowania przepisów § 9 ust. 3 pkt 6 oraz § 11,

d) dopuszcza się prowadzenie handlu hurtowego jeżeli nie ma innych ograniczeń wynikających z unormowań branżowych lub technologicznych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dopuszcza się lokalizację mieszkania lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego na potrzeby właściciela oraz jako mieszkań służbowych,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 400 m^2,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym,

d) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy – max. 60% powierzchni działki, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni działki,

c) linie zabudowy: według § 9 ust. 3, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej,

d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach nieruchomości zgodnie z § 9 ust. 2; Dopuszcza się lokalizację parkingu dla autokarów, w takim wypadku obowiązują w szczególności zapisy § 6 ust. 1;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

– budynków usługowych do 12,0 m nad poziomem terenu oraz trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej,

– budynków mieszkalnych – do 10,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

– budynków towarzyszących tj. garaży i budynków gospodarczych – do 6,0 m.,

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

b) szerokość elewacji frontowej:

– budynków usługowych – max. 36,0 m,

– budynków mieszkalnych – 12,0 m,

– budynków towarzyszących zabudowie usługowej i mieszkaniowej oraz budynków gospodarczych – max. 10,0 m,

– utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, w tym gospodarskich, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania,

c) geometria dachu:

– budynków mieszkalnych - dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci 30 - 45°, dwu- lub wielospadowe; Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych. Dopuszcza się utrzymanie występujących obecnie stropodachów,

– dla budynków towarzyszących i gospodarskich dopuszcza się dachy pulpitowe oraz dachy o mniejszym nachyleniu połaci niż określone powyżej;

5) zasady ochrony środowiska i przyrody - według § 6:

a) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej dla środowiska w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, związków złowonnych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczenia w sąsiedztwie standardów jakości środowiska i nie może wykraczać poza granice terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według § 7;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 8, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;

8) zasady obsługi w zakresie komunikacji - według § 9;

9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według § 10;

10) zasady zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według § 11;

11) stawka renty planistycznej – według § 17 pkt 1;

12) szczególne warunki zagospodarowania terenów – według § 14 i 15:

a) w przypadku materiałów sypkich obowiązuje nakaz ich składowania w zamkniętych pomieszczeniach lub zbiornikach lub w inny sposób zabezpieczający przed przedostawaniem się pyłów do atmosfery lub wód i gleby.

§ 26.1. Wyznacza się tereny specjalistycznej produkcji rolniczej oznaczone na rysunku planu symbolem **RU.**

2. Na obszarze wyznaczonej jednostki terenowej ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny specjalistycznej produkcji rolniczej (roślinnej i zwierzęcej), urządzenia produkcji rolnej, hodowli i chowu zwierząt oraz obsługi gospodarki rolnej, bazy gospodarcze zieleni:

a) utrzymuje się istniejącą zabudowę, w tym istniejące budynki mieszkalne, garaże i budynki gospodarcze oraz budowle rolnicze,

b) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę i wymianę istniejących budynków pod warunkiem zachowania przepisów § 9 ust. 3 pkt 6 oraz § 11,

c) dopuszcza się lokalizację budynków przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt do wysokości 100 DJP, pod warunkiem zachowania przepisów § 6,

d) dopuszcza się sady, uprawy gruntowe, szklarnie przydomowe,

e) dopuszcza się prowadzenie działalności usługowo - handlowej związanej z gospodarką rolną;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dopuszcza się lokalizację mieszkania lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego na potrzeby właściciela oraz jako mieszkań służbowych,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy – max. 60% powierzchni działki,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 20% powierzchni działki,

c) linie zabudowy: według § 9 ust. 3,

d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach nieruchomości zgodnie z § 9 ust. 2;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

– budynków mieszkalnych do 10,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

– budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków gospodarczych – 6,0 m,

– dopuszcza się przekroczenie określonej powyżej wysokości przez budowle rolnicze,

b) szerokość elewacji frontowej:

– budynków mieszkalnych – max. 12,0 m,

– budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków gospodarczych – max. 10,0 m,

– budowli rolniczych – nie ustala się,

c) geometria dachu:

– budynków mieszkalnych - dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci 30 - 45°, dwuspadowe; Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych. Dopuszcza się utrzymanie występujących obecnie stropodachów,

– dla budynków towarzyszących i gospodarczych dopuszcza się dachy pulpitowe oraz dachy o mniejszym nachyleniu połaci niż określone powyżej,

– dla budowli rolniczych – nie ustala się;

5) zasady ochrony środowiska i przyrody - według § 6;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według § 7;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 8;

8) zasady obsługi w zakresie komunikacji - według § 9;

9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według § 10;

10) zasady zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według § 11;

11) stawka renty planistycznej – według § 17 pkt 1;

12) szczególne warunki zagospodarowania terenów – według § 14 i 15.

Rozdział 4
Tereny infrastruktury technicznej

§ 27.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **K** – tereny urządzeń odprowadzania ścieków – pompownie ścieków:

1) obowiązuje nakaz zapewnienia odpowiednich warunków sanitarnych, bezpieczeństwa pożarowego oraz ochrony środowiska;

2) obowiązuje nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **W** – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę – podstawowe przeznaczenie terenów pod stacje pomp.

3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **E** – tereny urządzeń elektroenergetycznych - podstawowe przeznaczenie terenów pod stacje transformatorowe:

1) utrzymuje się istniejące stacje transformatorowe; dopuszcza się ich przebudowę jako stacje kontenerowe lub nasłupowe;

2) wskazana na rysunku planu lokalizacja nowych stacji transformatorowych jest orientacyjna i wymaga uściślenia na etapie projektu budowlanego, na podstawie wykonanej kompleksowej koncepcji zaopatrzenia obszaru w energię elektryczną;

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/NN i innych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych na terenach przeznaczonych dla innych funkcji (drogi, tereny mieszkaniowe, usługi, tereny produkcyjne i in.) przy zachowaniu właściwych warunków technicznych i wymogów przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych na terenie do którego inwestor ma tytuł prawny jeżeli wynika to z jego indywidualnych potrzeb.

Rozdział 5
Tereny komunikacji

§ 28.1. Dla ulic i dróg ustala się następujące szerokości w liniach rozgraniczających:

1) droga i ulica w ciągu drogi powiatowej - klasy zbiorczej KD-Z: 12 ÷ 20 metrów;

2) drogi i ulice w ciągu dróg gminnych - klasy lokalnej KD-L: 10 ÷ 15 metrów;

3) drogi i ulice w ciągu dróg gminnych - klasy dojazdowej KD-D: 10 ÷ 15 metrów;

4) ciąg pieszo-jezdny KPJ: min. 6 metrów;

5) droga transportu rolnego i leśnego KDR: 3 ÷ 5 metrów;

6) drogi wewnętrzne KDW: min. 6 metrów.

2. W odniesieniu do drogi i ulicy w ciągu drogi powiatowej i drogi gminnej KD-L oraz dróg i ulic w ciągu dróg gminnych dopuszcza się utrzymanie istniejących szerokości w liniach rozgraniczających. Docelowo należy dążyć do uzyskania pełnych parametrów technicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania terenów dróg:

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

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

3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą drogi;

4) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, może nastąpić (w szczególnie uzasadnionych wypadkach) wyłącznie za zgodą właściwego zarządcy drogi;

5) dopuszcza się przebudowę istniejących dróg wewnętrznych oraz dróg gminnych niepublicznych. W miarę możliwości terenowych należy dążyć do ich dostosowania (szczególnie w zakresie szerokości pasa drogowego) do wymogów przepisów odrębnych.

4. Dla ulicy w ciągu drogi powiatowej klasy zbiorczej **KD-Z** obowiązują zasady kształtowania i zagospodarowania ustalone w ust. 1 ÷ 3 oraz:

1) dopuszcza się utrzymanie szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających;

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

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

4) dopuszcza się wprowadzanie zespołów zieleni;

5) dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych wraz z towarzyszącymi urządzeniami i obiektami usługowymi; Obiekty te winny odznaczać się estetyczną formą, dostosowaną do środowiska architektonicznego;

6) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych dla samochodów (parkingów), poza pasami jezdni.

5. Dla ulicy w ciągu drogi gminnej klasy lokalnej **KD-L** obowiązują zasady kształtowania i zagospodarowania ustalone w ust. 1 ÷ 3 oraz:

1) dopuszcza się utrzymanie szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających;

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

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

4) dopuszcza się wprowadzanie elementów zieleni i jej zespołów oraz elementów rzeźbiarskich, małej architektury i niezwiązanych trwale z gruntem obiektów budowlanych z usługami handlowymi i gastronomicznymi w sposób niezakłócający funkcji komunikacyjnej;

5) dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych wraz z towarzyszącymi urządzeniami i obiektami usługowymi; Obiekty te winny odznaczać się estetyczną formą, dostosowaną do środowiska architektonicznego;

6) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych dla samochodów (parkingów), poza pasami jezdni.

6. Dla ulicy w ciągu drogi gminnej klasy dojazdowej **KD-D** obowiązują zasady kształtowania i zagospodarowania ustalone w ust. 1 ÷ 3 oraz:

1) dla ulic i dróg oznaczonych jako KD-D2 dopuszcza się utrzymanie szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających;

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

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

4) dopuszcza się wprowadzenie elementów rzeźbiarskich, małej architektury i niezwiązanych trwale z gruntem obiektów budowlanych z usługami handlowymi i gastronomicznymi w sposób niezakłócający funkcji komunikacyjnej;

5) obowiązuje wprowadzanie szpalerów drzew zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

6) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych dla samochodów (parkingów), poza pasami jezdni.

7. Dla ciągów pieszo - jezdnych **KPJ** obowiązują zasady kształtowania i zagospodarowania ustalone w ust. 1 i 3 oraz:

1) dopuszcza się organizację przestrzeni zarówno poprzez wydzielenie jezdni, jak i bez jej wydzielenia; nawierzchnie ciągów należy utwardzić;

2) dopuszcza się wprowadzanie zieleni, elementów rzeźbiarskich, małej architektury i niezwiązanych trwale z gruntem obiektów budowlanych z usługami handlowymi i gastronomicznymi w sposób niezakłócający funkcji komunikacyjnej ciągu;

3) dopuszcza się wprowadzenie ograniczonego ruchu samochodowego o charakterze dojazdowym;

4) dla istniejących ciągów pieszo - jezdnych, których szerokość jest mniejsza niż 5 m obowiązuje zakaz budowy obiektów trwale związanych z gruntem (ogrodzenia, obudowy śmietników itp.) w wyznaczonym obustronnie pasie o szerokości 2,5 m od osi ciągu.

8. Dla dróg wewnętrznych **KDW** obowiązują zasady kształtowania i zagospodarowania ustalone w ust. 1 i 3 oraz:

1) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo - jezdnego;

2) dopuszcza się organizację przestrzeni bez wydzielania jezdni;

3) dopuszcza się wprowadzenie ograniczonego ruchu samochodowego o charakterze dojazdowym;

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

9. Dla dróg transportu rolnego i leśnego **KD-R** obowiązują zasady kształtowania i zagospodarowania ustalone w ust. 1 oraz:

1) dopuszcza się utwardzenie terenu;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą drogi.

§ 29.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KS** podstawowe przeznaczenie terenu pod parkingi samochodów osobowych, ciężarowych, autobusów:

1) dozwolona jest lokalizacja terenów zieleni oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) zabrania się realizacji stacji paliw;

3) nakazuje się wykonanie wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej oraz zabezpieczeń przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe, a także wstępne podczyszczenie przed odprowadzeniem do kolektora kanalizacji deszczowej.

§ 30. Trasy rowerowe w postaci oznakowanych pasów ruchu, uzupełnione odpowiednio przygotowanymi parkingami winny być - w miarę możliwości technicznych - wprowadzane na tereny przeznaczone dla komunikacji lub po uzyskaniu zgody właścicieli nieruchomości, także na tereny innych jednostek, w tym lasów.

Rozdział 6
Tereny gruntów rolnych i leśnych oraz wód

§ 31.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R** - tereny gruntów rolnych upraw polowych.

2. Ustala się następujące przeznaczenie dla wyznaczonych jednostek terenowych:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw polowych:

a) dopuszcza się przeznaczenie terenu pod uprawy ogrodnicze, sady, uprawy gruntowe,

b) dopuszcza się zalesienie gruntów o klasie bonitacyjnej V i VI oraz nieużytków;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli służących gospodarce rolnej z wyjątkiem budynków inwentarskich,

b) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych utwardzonych dróg transportu rolnego oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

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

2) nakazuje się utrzymanie wód płynących i stojących istniejących na terenach rolnych;

3) zabrania się lokalizacji giełd i targów zwierząt.

§ 32.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**- tereny trwałych użytków zielonych, łąk i pastwisk.

2. Ustala się następujące przeznaczenie dla wyznaczonych jednostek terenowych:

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

a) dopuszcza się przeznaczenie terenu pod uprawy ogrodnicze, sady,

b) dopuszcza się zalesienie gruntów o klasie bonitacyjnej V i VI oraz nieużytków;

2) przeznaczenie uzupełniające: dopuszcza się przebudowę i budowę nowych utwardzonych dróg transportu rolnego oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) wprowadza się zakaz zabudowy, w tym zakaz lokalizacji budowli rolniczych;

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

3) nakazuje się utrzymanie istniejących wód płynących i stojących oraz ich dostępności;

4) zabrania się zmiany stosunków wodnych na terenach podmokłych.

§ 33.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**- tereny sadów i ogrodów.

2. Ustala się następujące przeznaczenie dla wyznaczonych jednostek terenowych:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny sadów i ogrodów:

a) dopuszcza się przeznaczenie terenu pod uprawy ogrodnicze oraz szklarnie;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, altan, oczek wodnych itp.,

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

§ 34.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**- tereny zieleni izolacyjnej.

2. Ustala się następujące przeznaczenie dla wyznaczonych jednostek terenowych:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej:

a) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek spacerowych, rowerowych,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportowo - rekreacyjnych oraz małej architektury;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

b) dopuszcza się organizację publicznych miejsc postojowych.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 90% powierzchni działki.

§ 35.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**- tereny zieleni parkowej.

2. Ustala się następujące przeznaczenie dla wyznaczonych jednostek terenowych:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni parkowej wysokiej i niskiej:

a) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek spacerowych, rowerowych,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportowo - rekreacyjnych oraz małej architektury,

c) dopuszcza się wprowadzanie wód otwartych lub innych obiektów i urządzeń wodnych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

b) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z organizowaniem imprez kulturowych.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) tereny zieleni parkowej stanowią przestrzenie publiczne, dla których obowiązują zapisy § 16,

b) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 90% powierzchni działki.

§ 36.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLP**- tereny parku leśnego:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny parku leśnego:

a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z turystyką i rekreacją oraz komunikacją,

b) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek spacerowych, rowerowych oraz lokalizację obiektów i

urządzeń małej architektury,

c) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 37.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**- tereny lasów.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla wyznaczonych jednostek terenowych:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów:

a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek spacerowych, rowerowych oraz lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury,

b) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zasady gospodarowania lasami, w tym lasami ochronnymi, zgodnie z planem urządzenia lasu,

b) dolesienia i zalesienia należy prowadzić zgodnie z roślinnością lokalną.

§ 38.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL/KS** – tereny leśne związane z obsługą komunikacji;

2. Ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla wyznaczonych jednostek terenowych:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny przeznaczone pod obiekty i urządzenia obsługi transportu i komunikacji zlokalizowane na gruntach leśnych;

2) utrzymuje się istniejące obiekty infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;

4) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 39.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**- tereny wód śródlądowych,

2. Ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla wyznaczonych jednostek terenowych:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód śródlądowych płynących i stojących;

a) utrzymuje się istniejący przebieg cieków wodnych, w tym rowów melioracji podstawowych,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, związanych z gospodarką wodną;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek spacerowych, rowerowych oraz lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury,

b) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

Dział IV
Przepisy końcowe

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

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

§ 42. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Ujazd.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Jan Kałużny