UCHWAŁA NR XXXVIII/286/2014
RADY GMINY WALCE

z dnia 5 listopada 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stradunia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), a także w związku z uchwałą nr XVI/104/2012 Rady Gminy Walce z dnia 16 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stradunia, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Stradunia nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Walce przyjętego uchwałą nr IX/57/2011 Rady Gminy Walce z dnia 28 września 2011 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Stradunia obejmujący obszar o powierzchni około 973,2 ha pokazany na załączniku graficznym do uchwały Nr XVI/104/2012 Rady Gminy Walce z dnia 16 maja 2012 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stradunia.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są załączniki:

   1) Nr 1 o nazwie „Rysunek planu" stanowiący część graficzną ustaleń planu w skali 1:2000;

   2) Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu";

   3) Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych".

3. W załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

   1) granice obszaru objętego planem;

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

   3) ustalone symbolami przeznaczenia terenów;

   4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

   5) obowiązujące linie zabudowy;

   6) strefa OW obserwacji archeologicznej;

   7) strefa linii elektroenergetycznej 110 kV.

4. W załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały określa się na podstawie przepisów odrębnych:

   1) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

   2) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

   3) granice użytku ekologicznego „Stara Odra";

   4) granice złoża kruszyw naturalnych „Koźle-Krępna";

   5) granice obszarów zagrożenia powodziowego;

   6) położenie całego obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych

nr 332.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.

6. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:

   1) oznaczenie cyfrowe – kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze rodzaju przeznaczenia terenu w ramach obszaru objętego planem;

   2) oznaczenia literowe – symbol rodzaju przeznaczenia terenu.

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

1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków oraz określonych w ustaleniach planu nadziemnych kubaturowych części budowli za wyjątkiem:

   a) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, które mogą być sytuowane do 1,5 m poza ta linią zabudowy,

   b) elementów odwodnienia, zdobień elewacji, które mogą być sytuowane do 0,8 m poza tą linią zabudowy;

3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, z którą nowe budynki muszą być styczne przynajmniej w jednym punkcie, bez możliwości jej przekroczenia, z wyjątkiem takich części budynku jak:

   a) balkony, galerie, tarasy, wykusze, schody, pochylnie, które mogą być sytuowane do 1,5 m poza tą linią zabudowy,

   b) gzymsów, okapów dachowych, rynien, rur spustowych, podokienników i innych detali architektonicznych, które mogą być usytuowane do 0,8 m poza tą linią zabudowy;

4) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci umożliwiający operatorowi dostęp w celu konserwacji, naprawy i remontu sieci;

5) zabudowie sportowo-rekreacyjnej – należy przez to rozumieć kubaturowe i terenowe obiekty służące uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi, a także turystyce i krajoznawstwu, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz funkcjami uzupełniającymi pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników;

6) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;

7) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym w przypadku terenów przeznaczonych do zabudowy przeważający sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;

9) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający sposób użytkowania terenów dopuszczany w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym w przypadku terenów przeznaczonych do zabudowy dopuszczany sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej;

10) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:2000;

11) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

12) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnie wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę obiektu tj. tarasów, schodów zewnętrznych, balkonów, podcieni, zjazdów do garaży;

13) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunkach planu oraz opisany symbolem rodzaju przeznaczenia w planie;

14) usługach publicznych – należy przez to rozumieć tereny i obiekty przeznaczone do pełnienia funkcji administracji publicznej, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury i kultu religijnego;

15) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, turystyki w tym z miejscami noclegowymi, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;

16) pomieszczeniach i obiektach dla drobnej produkcji i rzemiosła – należy przez to rozumieć pomieszczenia i obiekty, w których prowadzona działalność nie będzie związana z przekroczeniem dopuszczalnych na poszczególnych terenach poziomów hałasu w środowisku;

17) użytkowaniu terenu - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania;

18) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°;

19) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia jest nie większy niż 12°;

20) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia dla umieszczania reklam lub będące urządzeniem reklamowym;

21) reklamie małoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni do 5 m^2 włącznie;

22) reklamie średnioformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 5 m^2 do 10 m^2 włącznie;

23) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 10 m^2;

24) reklamie ruchomej – należy przez to rozumieć reklamę wyposażoną w urządzenia wywołujące ruch treści lub obrazu reklamy;

25) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek, którego pozwolenie na budowę może być wydane w oparciu o niniejszy plan;

26) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć nowy obiekt budowlany, którego pozwolenie na budowę może być wydane w oparciu o niniejszy plan;

27) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku lub wolnostojący budynek, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu;

28) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej;

29) gabarycie obiektu - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły obiektu, które w niniejszym planie, poza wysokością i formą dachu, wyrażone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy i maksymalną szerokość elewacji frontowej;

30) elewacji frontowej obiektu - należy przez to rozumieć tę część obiektu, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub drogi wewnętrznej, z których zapewniony jest główny dojazd lub dojście do obiektu.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

§ 3. Ustala się następujące rodzaje przeznaczeń terenów opisanych następującymi symbolami:

1) **MW1** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla uzupełnienia istniejącej zabudowy;

2) **MW2** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla lokalizacji nowej zabudowy;

3) **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla uzupełnienia istniejącej zabudowy;

4) **MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla lokalizacji nowej zabudowy;

5) **MU1** - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej dla uzupełnienia istniejącej zabudowy;

6) **MU2** - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej lokalizacji nowej zabudowy;

7) **RM1** – tereny zabudowy zagrodowej dla uzupełnienia istniejącej zabudowy;

8) **RM2** – tereny zabudowy zagrodowej dla lokalizacji nowej zabudowy;

9) **RM3** – tereny zabudowy zagrodowej w obszarze zagrożeń powodziowych;

10) **U1** – tereny zabudowy usługowej dla uzupełnienia istniejącej zabudowy;

11) **U2** – tereny zabudowy usługowej dla lokalizacji nowej zabudowy;

12) **UP** – tereny zabudowy usług publicznych;

13) **US** – tereny sportu i rekreacji;

14) **P1** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów dla uzupełnienia istniejącej zabudowy;

15) **P2** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów dla lokalizacji nowej zabudowy;

16) **R** – tereny rolnicze;

17) **ZL** – tereny lasów;

18) **ZR** – tereny zalesień;

19) **ZŁ** – tereny łąk i pastwisk;

20) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;

21) **ZC** - tereny cmentarzy;

22) **WS1** – tereny wód powierzchniowych;

23) **WS2** – tereny urządzeń hydrotechnicznych;

24) **KD** – tereny komunikacji, w tym:

   a) **KDGP** – drogi publiczne klasy „główna ruchu przyśpieszonego”,

   b) **KDZ** – drogi publiczne klasy „zbiorcza”,

   c) **KDL** – drogi publiczne klasy „lokalna”,

   d) **KDD** – drogi publiczne klasy „dojazdowa”,

   e) **KDX** – drogi pieszo-jezdne,

   f) **KDW** - drogi wewnętrzne,

   g) **KG** – drogi gospodarcze;

25) **KDP** – tereny parkingów;

26) **ITK** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) kolorystyka dachów spadzistych musi być realizowana w gamie kolorów czerwieni, brązu lub grafitu;

2) zachowanie minimalnych odległości nowych budynków od granic terenów o symbolach **ZR** – 12,0 m;

3) konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) zabrania się realizacji:

   a) dachów budynków z przesunięciem poziomu połaci w kalenicy,

   b) ogrodzeń z prefabrykowanymi przęsłami betonowymi przy drogach publicznych;

5) z zastrzeżeniem § 9 ust.7 ustala się następujące zasady sytuowania nośników reklamowych i innego rodzaju reklam:

   a) na terenach o symbolach **37R - 39R, 42R, 45R, 47R** i **48R** ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

   b) na terenach o symbolach **2MN1, 7MN1, 12MN1 - 21MN1, 4RM1 - 6RM1, 8MN2** i **9MN2** ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych i średnioformatowych oraz nośników reklamowych,

   c) na terenach o symbolach **1MU1** i **1MW1** ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych i średnioformatowych,

   d) na terenach o symbolach **1U1 - 3U1, 8U2** i **10U2 - 12U2** ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych,

   e) z zastrzeżeniem lit. b - lit. d na terenach wskazanych w planie do zabudowy reklamy i szyldy, jako elementy zewnętrznej informacji wizualnej mogą być umieszczane na ścianach budynków na wysokości ich parterów,

   f) z zastrzeżeniem lit. a - lit. d reklamy małoformatowe, średnioformatowe i wielkoformatowe nie mogą bezpośrednio ograniczać widoku na obiekty zabytkowe wymienione w § 6 ust. 2 i ust. 5,

   g) zasady lokowania reklam w granicach chronionego układu ruralistycznego zgodnie z zapisami § 6 ust. 4 pkt 3;

6) dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz wymianę kubatury zgodnie z parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenów, ustalonymi w planie dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów, bądź przy nieprzekroczeniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu;

7) na terenach o symbolach **MN1, MN2, MU1, MU2 U1, U2** i **UP** dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną, pod warunkiem, że działka ta nie jest przeznaczona pod tereny komunikacji oraz zgodnie z przepisami prawa budowlanego;

8) z zastrzeżeniem pkt 9 i pkt 10 ustala się następujące usytuowanie głównych kalenic dachów spadzistych nowych budynków mieszkalnych na terenach **MW2** i **MN2** w stosunku do przylegających dróg:

   a) dla zabudowy na terenach **1MW2** równolegle lub prostopadle do drogi o symbolu **2 KDD**,

   b) dla zabudowy na terenach **MN2** odpowiednio:

      - na terenach o symbolach **1MN2 - 4MN2** równolegle do drogi o symbolu **1KDW**,

      - na terenie o symbolu **5MN2** równolegle lub prostopadle do drogi o symbolu **3KDW**,

      - na terenie o symbolu **6MN2** równolegle do drogi o symbolu **3KDD**,

      - na terenach o symbolu **7MN2** równolegle do drogi o symbolu **6KDW**,

      - na terenach o symbolach **8MN2 - 13MN2** równolegle odpowiednio do dróg o symbolach **8KDD,**

2KDGP/KDZ, 10KDW, 11KDW,

- na terenie o symbolu **14MN2** równolegle do drogi o symbolu **6 KDD** i prostopadle do drogi o symbolu **5KDW**,

- na terenach o symbolach **15MN2** i **19MN2** prostopadle do drogi o symbolu **2KDL**,

- na terenach o symbolach **16MN2 - 18MN2** prostopadle do dróg o symbolach **2KDL**, **4KDW** i **10KDD**,

- na terenie o symbolu **20MN2** równolegle do drogi o symbolu **9KDD**,

- na terenie o symbolu **21MN2** równolegle do drogi o symbolu **2KDL;**

9) przy sytuowaniu nowych budynków, o których mowa w pkt 8 dopuszcza się możliwość zastosowania tolerancji ich lokalizacji wynikającej z sytuowania budynku prostopadle do bocznych granic działki budowlanej;

10) z zastrzeżeniem pkt 9, w przypadku działek narożnych położonych przy drogach wydzielonych w planie dopuszcza się dowolność usytuowania budynku, równolegle lub prostopadle do osi tych dróg.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. 1. W granicach planu występuje użytek ekologiczny „Stara Odra" podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych, jego granice wskazano graficznie na rysunku planu.

2. Ustala się ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez:

1) racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody, utrzymanie równowagi przyrodniczej, ochronę walorów krajobrazowych;

2) nakaz stosowania do celów grzewczych, technologicznych, przygotowywania posiłków i ciepłej wody użytkowej urządzeń o dopuszczalnej zgodnie z przepisami odrębnymi emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego.

3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym:

1) tereny o symbolach **MN1** i **MN2** należy traktować, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny o symbolach **MW1** i **MW2** należy traktować, jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

3) tereny o symbolu **MU1** i **MU2** należy traktować, jako tereny mieszkaniowo-usługowe;

4) tereny o symbolach **RM1**, **RM2** i **RM3** należy traktować, jako tereny zabudowy zagrodowej;

5) tereny o symbolach **US** należy traktować, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;

6) tereny o symbolach **2UP** i **3UP**, należy traktować jak tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z planem gospodarki odpadami.

5. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji:

1) zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi;

2) zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

3) wiatraków, turbin i farm wiatrowych;

4) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez przepisy dotyczące stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, obiektów i założeń zabytkowych nie wpisanych do rejestru zabytków, stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

2. Ustala się nakaz ochrony obiektu kościoła parafialnego pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa (ul. Opolska), ujętego w gminnej ewidencji zabytków i podlegającego ochronie na zasadach ustalonych przepisami odrębnymi.

3. W celu ochrony kościoła, o którym mowa w ust. 2, ustala się:

   1) nakaz zachowania bryły, gabarytów obiektu, jego rzutu, formy i kształtu dachu, rodzaju pokrycia dachowego, podziałów elewacji, detali architektonicznych, istniejącej formy stolarki i elewacji, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz układu wewnętrznego;

   2) dopuszczenie modernizacji i remontów obiektu pod warunkiem zastosowania się do nakazów, o których mowa w pkt 1;

   3) nakaz zachowania układu kompozycyjnego zieleni i małej architektury oraz zieleni towarzyszącej na działce na której znajduje się kościół.

4. Ustala się nakaz ochrony układu ruralistycznego (w granicach określonych na załączniku graficznym) ujętego w gminnej ewidencji zabytków, poprzez:

   1) zachowanie założenia przestrzennego wsi i jej rozplanowania jako układu wsi kmieciej poprzez zachowanie szczytowego usytuowania budynków oraz wnętrz podwórek gospodarczych przy sytuowaniu nowych budynków;

   2) zachowanie nie przekształconej dotychczas zabudowy z XIX w. oraz z początku XX w. do 1920., będącej w dobrym stanie technicznym, a w szczególności: brył, spadków dachów i detali architektonicznych budynków;

   3) dopuszczenie lokowania reklam małoformatowych w strefie parteru budynków (do wysokości 4,0 m), informujących o usługach w strefie parteru;

   4) nakaz zachowania układu kompozycyjnego zieleni i małej architektury oraz zieleni towarzyszącej.

5. Na podstawie przepisów planu ustala się nakaz ochrony konserwatorskiej następujących kapliczek ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

   1) kapliczka przy ul. Powstańców Śl. 1;

   2) kapliczka przy ul. Powstańców Śl. 25;

   3) kapliczka przy ul. Opolskiej 60 (obiekt wyburzony).

6. Zakres ochrony konserwatorskiej kapliczki, o której mowa w ust. 5 pkt 1 obejmuje:

   1) nakaz zachowania bryły, gabarytów; rozplanowania, kolorystyki i kompozycji elewacji; kształtu i formy nisz, a także sposobu usytuowania obiektu, istniejącej formy stolarki drzwiowej oraz istniejącego wystroju architektonicznego;

   2) dopuszczenie modernizacji i remontu obiektu pod warunkiem zastosowania się do nakazów, o których mowa w pkt 1.

7. Zakres ochrony konserwatorskiej kapliczki, o której mowa w ust. 5 pkt 2 obejmuje:

   1) nakaz zachowania bryły obiektu, kompozycji elewacji, kształtu i formy dachu, szczytu obiektu oraz istniejącej formy stolarki;

   2) zakaz otynkowania lub malowania elewacji;

   3) dopuszcza się modernizację i remonty obiektu pod warunkiem zastosowania się do nakazów, o których mowa w pkt 1.

8. Następujące stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru województwa opolskiego podlegają ochronie na zasadach ustalonych przepisami odrębnymi:

   1) stanowisko nr 7, osada, nr rejestru A-615/84;

   2) stanowisko nr 10, osada, nr rejestru A-611/83;

   3) stanowisko nr 16, osada, nr rejestru A-608/83;

   4) stanowisko nr 19, osada, nr rejestru A-610/83;

   5) stanowisko nr 20, osada, nr rejestru A-700/86;

   6) stanowisko nr 21, osada, nr rejestru A-609/83.

9. Ustala się strefy „OW" – obserwacji archeologicznej obejmujące:

   1) obszar stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

      - stanowisko nr 1, osada,

      - stanowisko nr 2, osada,

      - stanowisko nr 3, ślad osadnictwa,

      - stanowisko nr 4, ślad osadnictwa,

      - stanowisko nr 5, ślad osadnictwa,

      - stanowisko nr 6, ślad osadnictwa,

      - stanowisko nr 8, punkt osadniczy, osada,

      - stanowisko nr 9, ślady osadnictwa, punkty osadnicze,

      - stanowisko nr 11, punkt osadniczy,

      - stanowisko nr 12, punkt osadniczy,

      - stanowisko nr 13, punkty osadnicze,

      - stanowisko nr 14, punkty osadnicze,

      - stanowisko nr 15, punkty osadnicze,

      - stanowisko nr 17, punkty osadnicze,

      - stanowisko nr 18, osada;

   2) obszar stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru województwa opolskiego wymienionych w ust. 8;

   3) obszar ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 1 oraz ust. 8 w promieniu około 40 m od granic stanowiska.

10. W strefach „OW" roboty ziemnie mogą podlegać ograniczeniom związanym z koniecznością przeprowadzenia badań bądź nadzorów archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Ustala się, że przestrzeń publiczną obszaru opracowania poza terenami dróg publicznych w ich liniach rozgraniczających stanowiły będą tereny opisane na rysunku planu następującymi symbolami o następującym przeznaczeniu:

   1) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;

   2) otoczenie budynków użyteczności publicznej i kultu religijnego na terenach o symbolach **UP**;

3) otoczenie obiektów użyteczności publicznej na terenach sportowo-rekreacyjnych o symbolu **US**.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych funkcjonujących w trakcie organizacji imprez, zawodów i uroczystości.

3. Na terenach **ZP** dopuszcza się możliwość lokalizacji tymczasowych urządzeń rozrywkowych bądź miejsc parkingowych w trakcie organizacji imprez, zawodów i uroczystości.

Rozdział 7.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 8. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się zasady scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalne powierzchnie działek – 100,0 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek – 10,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70° - 110°.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 9. 1. W zakresie systemu komunikacji kołowej:

1) na terenie o symbolu **1KDGP** możliwość budowy drogi klasy „główna ruchu przyśpieszonego” i powiązanie lokalnego układu komunikacyjnego poprzez skrzyżowanie z drogą o symbolu **1KDZ**;

2) na terenie o symbolu **2KDGP/KDZ** zachowanie funkcji drogi głównej ruchu przyspieszonego w ciągu drogi krajowej Nr 45 do czasu wybudowania drogi o symbolu **1KDGP**;

3) możliwość modernizacji ulicy Powstańców Śląskich do drogi klasy zbiorczej na terenie o symbolu **1KDZ**;

4) zachowanie funkcji ulicy Diamentowej jako ulicy klasy „lokalna” na terenie o symbolu **2KDL**;

5) możliwość modernizacji ulic Lesiny i Konopnickiej do dróg klasy „dojazdowa” na terenach o symbolach **3KDD i 4KDD**;

6) na terenie o symbolu **2KDD** możliwość budowy drogi klasy „dojazdowa”;

7) możliwość obsługi terenów projektowanej zabudowy drogami, klasy „dojazdowa”, ciągami pieszo-jezdnymi, o symbolach **KDX** oraz drogami wewnętrznymi o symbolach **KDW**;

8) możliwość zmiany funkcji drogi o symbolu **2KDGP/KDZ** do drogi klasy zbiorczej po wybudowaniu drogi o symbolu **1KDGP**;

9) możliwość dwupoziomowego przejazdu dróg w miejscach oznaczonych graficznie na rysunku planu.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3 określa się następujące minimalne szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) dla dróg o symbolach **KDGP** – 50,0 m;

2) dla dróg o symbolach **KDZ** – 20,0 m;

3) dla dróg o symbolach **KDL** – 12,0 m;

4) dla dróg o symbolach **KDD** – 10,0 m;

5) dla dróg o symbolach **KDX** – 6,0 m;

6) dla dróg o symbolach **KDW** – 6,0 m;

7) dla dróg o symbolach **KG** – 4,5 m.

3. Dopuszcza się inne szerokości dróg w liniach rozgraniczających, o których mowa w ust. 2, zgodnie

z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi, w przedziale:

1) dla dróg o symbolach **KDGP** – 30,0 m - 60,0 m;

2) dla drogi o symbolu **KDGP/KDZ** – 8,0 m - 25,0 m;

3) dla dróg o symbolach **KDZ** – 12,0 m - 30,0 m;

4) dla dróg o symbolach **KDL** – 10,0 m - 20,0 m;

5) dla dróg o symbolach **KDD** – 8,0 m - 12,0 m;

6) dróg pieszo-jezdnych o symbolach **KDX** i dla dróg wewnętrznych o symbolach **KDW** oraz dróg gospodarczych o symbolach **KG** – 4,0 m - 8,0 m.

4. W ramach terenów o symbolach **KDGP, KDGP/KDZ, KDZ, KDL, KDD i KG** ustala się możliwość funkcjonowania i realizacji wydzielonych ścieżek rowerowych.

5. Tereny o symbolach **KDX** mogą stanowić ścieżki rowerowe.

6. Ustala się następujące wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów w zależności od planowanego programu inwestycji:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 miejsce na 1 mieszkanie;

2) obiekty handlowe – 30 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;

3) obiekty sportowo-rekreacyjne – 20 miejsc na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

4) hotele – 30 miejsc na 100 łóżek;

5) obiekty sakralne – 1 miejsce na 10 miejsc siedzących;

6) szkoły, przedszkola, żłobki - 20 miejsc na 100 zatrudnionych;

7) przychodnie i domy opieki – 25 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;

8) restauracje, kawiarnie – 30 miejsc na 100 miejsc konsumenckich;

9) biura, banki, poczta i urzędy – 20 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;

10) budynki przemysłowe – 20 miejsc na 100 zatrudnionych;

11) cmentarze – 15 miejsc na 10 000 m^2 powierzchni cmentarza.

7. Ustala się zakaz lokalizacji reklam w odległości do 50 m od osi skrzyżowań dróg wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i opisanymi symbolami **KDGP, KDGP/KDZ, KDZ, KDL** i **KDD**.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 10. 1. W zakresie przebiegu i lokalizacji infrastruktury technicznej:

1) na obszarze objętym planem utrzymuje się funkcjonowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także dojazdów potrzebnych do obsługi infrastruktury technicznej nad i podziemnej;

2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń;

3) przebieg sieci modernizowanych i projektowanych na terenach zabudowanych winien być realizowany:

a) w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,

b) inny przebieg dopuszcza się ze względów technologicznych lub technicznych;

4) przebieg sieci poza terenami zabudowy winien być realizowany:

a) poza pasem drogowym, zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,

b) inny przebieg dopuszcza się ze względów technologicznych lub technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się przebudowę linii napowietrznych na linie kablowe napowietrzne lub podziemne;

6) wprowadza się wzdłuż sieci magistralnych strefy techniczne o szerokościach pokazanych informacyjnie na rysunku planu.

2. W zakresie istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Zdzieszowice – Groszowice i Zdzieszowice – Krapkowice ustala się strefę pokazaną na rysunku planu z zakazem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej określoną przez przepisy odrębne.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 2, zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem strefy 150 m od granic cmentarza zlokalizowanego na terenie o symbolu **1ZC**, w której obowiązuje zakaz poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych;

3) zakazuje się budowy ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych służących, jako źródło poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości 500 m od granic cmentarza zlokalizowanego na terenie o symbolu **1ZC**.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków i wód:

1) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 2, odprowadzenie ścieków bytowych oraz ścieków przemysłowych podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub ciśnieniowej bądź ogólnospławnej odprowadzającej ścieki poza granice obszaru objętego planem;

2) dopuszcza się w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej:

a) gromadzenie ścieków bytowych oraz ścieków przemysłowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych okresowo opróżnianych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) oczyszczanie ścieków bytowych w przydomowych oczyszczalniach ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 4, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej systemu otwartego lub zamkniętego kierującej wody do rowów lub cieków spływających do wód lub do ziemi;

4) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;

5) ustala się wymóg podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowisk, baz transportowych, dróg klasy **KDGP, KDGP/KDZ,** oraz parkingów powyżej 0,1 ha w przypadku przekroczenia wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia uzyskanego ze stacji transformatorowych dowiązanych do magistralnej napowietrznej lub kablowej sieci średniego napięcia;

2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii nie przekraczających 100 kW;

3) utrzymuje się przebieg dwutorowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Zdzieszowice – Groszowice i Zdzieszowice – Krapkowice.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie poprzez stosowanie indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem źródeł na paliwo stałe o sprawności energetycznej poniżej 80%;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

   1) ustala się zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi;

   2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowniczej.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, jako inwestycji celu publicznego.

9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie odpadów bytowo-gospodarczych w sposób zapewniający ochronę środowiska na terenie własnym, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu, według przyjętego na terenie gminy systemu i zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 10.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 11. 1. Cały teren objęty planem znajduje się w granicach GZWP nr 332 subniecka kędzierzyńsko-głubczycka.

2. Na terenach o symbolach **1RM3 - 5RM3** położonych w obszarach zagrożeń powodziowych ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy.

3. W granicach obszaru objętego planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne:

   a) międzywale rzeki Odry,

   b) międzywale rzeki Straduni w przypadku wybudowania brakujących wałów przeciwpowodziowych.

4. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, osuwiska ani tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

5. W granicach planu występuje udokumentowane złoże kruszyw naturalnych „Koźle-Krępna”, którego granice pokazano graficznie na rysunku planu.

Rozdział 11.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 12. 1. Do czasu zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

2. Do czasu realizacji drogi o symbolu **1KDGP** obsługa komunikacyjna terenów o symbolach **13U2**, **14U2, 15U2** i **16U2** od strony drogi krajowej Nr 45 wymaga budowy w ramach inwestycji dodatkowych pasów ruchu dla pojazdów skręcających z drogi krajowej.

Rozdział 12.
Przeznaczenia terenów

§ 13. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla uzupełnienia istniejącej zabudowy o symbolach **MW1**, dla których z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 lit. c ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

   a) obiekty usług podstawowych, pod warunkiem, że ich powierzchnia całkowita nie przekroczy 20% powierzchni terenu w granicach linii rozgraniczających,

   b) zieleń parkowa, place zabaw dla dzieci,

   c) dojazdy, place, ścieżki rowerowe i chodniki,

d) garaże i miejsca parkingowe dla samochodów osobowych,

e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

f) ogrody, obiekty i urządzenia małej architektury,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nakaz stosowania dachów płaskich lub spadzistych o kącie nachylenia połaci w przedziale 20° - 45°,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – 12,0 m,

- budowle – 15,0 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m,

- wolnostojące instalacje odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem § 5 ust. 5 pkt 3 i pkt 4 – 3,0 m,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 300,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 24,0 m.

§ 14. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla lokalizacji nowej zabudowy o symbolach **MW2**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) obiekty usług podstawowych, pod warunkiem, że ich powierzchnia całkowita nie przekroczy 30% powierzchni terenu w granicach linii rozgraniczających,

b) zieleń parkowa, place zabaw dla dzieci,

c) dojazdy, place, ścieżki rowerowe i chodniki,

d) garaże i miejsca parkingowe dla samochodów osobowych,

e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

f) ogrody, obiekty i urządzenia małej architektury,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nakaz stosowania dachów płaskich lub spadzistych o kącie nachylenia połaci w przedziale 20° - 45°,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – 12,0 m,

- budowle – 15,0 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m,

- wolnostojące instalacje odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem § 5 ust. 5 pkt 3 i pkt 4 - 3,0 m,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 300,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 24,0 m.

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla uzupełnienia istniejącej zabudowy o symbolach **MN1**, dla których z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 lit. b i pkt 7 oraz § 39 ust. 3 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) pomieszczenia i obiekty dla drobnej produkcji i rzemiosła oraz dla usług podstawowych, pod warunkiem, że ich powierzchnia całkowita nie przekroczy 30% powierzchni działki,

b) dojazdy, place, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe i chodniki,

c) ogrody, obiekty i urządzenia małej architektury,

d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

e) możliwość zachowania istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jej rozbudowy zgodnie z parametrami i wskaźnikami ustalonymi w pkt 3;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) z zastrzeżeniem lit. b dla budynków mieszkalnych nakaz stosowania dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci w przedziale 20° - 45°,

b) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych z dachami płaskimi, wyłącznie w sytuacji gdy jedna z sąsiednich działek zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z dachem płaskim,

c) dopuszcza się realizację dachów spadzistych i płaskich dla budynków gospodarczych, inwentarskich, usługowych oraz drobnej produkcji i rzemiosła,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,

f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

h) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – 10,5 m,

- budowle – 15,0 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m,

- wolnostojące instalacje odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem § 5 ust. 5 pkt 3 i pkt 4 – 3,0 m;

i) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 300,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 18,0 m.

§ 16. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla lokalizacji nowej zabudowy o symbolach **MN2**, dla których z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 lit. b oraz pkt 7 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) pomieszczenia i obiekty dla drobnej produkcji i rzemiosła oraz dla usług podstawowych, pod warunkiem, że ich powierzchnia całkowita nie przekroczy 30% powierzchni działki,

b) dojazdy, place, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe i chodniki,

c) ogrody, obiekty i urządzenia małej architektury,

d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) dla budynków mieszkalnych nakaz stosowania dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci w przedziale 20° - 45°,

b) dopuszcza się realizację dachów spadzistych i płaskich dla budynków gospodarczych, inwentarskich, usługowych oraz drobnej produkcji i rzemiosła,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,

e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,

g) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – 10,5 m,

- budowle – 15,0 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m,

- wolnostojące instalacje odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem § 5 ust. 5 pkt 3 i pkt 4 – 3,0 m,

h) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 400,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej dla zabudowy wolnostojącej – 18,0 m, dla zabudowy zwartej 60,0 m.

§ 17. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej dla uzupełnienia istniejącej zabudowy o symbolach **MU1**, dla których z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 lit. c oraz pkt 7 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkaniowe, budynki mieszkaniowo-usługowe oraz budynki usług podstawowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia budowlane towarzyszące zabudowie mieszkaniowo – usługowej,

b) pomieszczenia i obiekty drobnej produkcji i rzemiosła,

c) obiekty i urządzenia małej architektury,

d) dojazdy, miejsca parkingowe, zieleń urządzona,

e) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nakaz stosowania dachów płaskich lub spadzistych o kącie nachylenia połaci w przedziale 20° - 45°,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 45%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki

budowlanej – 40%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,3,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – 10,5 m,

- budowle – 15,0 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m,

- wolnostojące instalacje odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem § 5 ust. 5 pkt 3 i pkt 4 – 3,0 m,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 500,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 36,0 m.

§ 18. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej dla lokalizacji nowej zabudowy o symbolach **MU2**, dla których z zastrzeżeniem § 4 pkt 7 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkaniowe, budynki mieszkaniowo-usługowe oraz budynki usług podstawowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia budowlane towarzyszące zabudowie mieszkaniowo – usługowej,

b) pomieszczenia i obiekty drobnej produkcji i rzemiosła,

c) obiekty i urządzenia małej architektury,

d) dojazdy, miejsca parkingowe, zieleń urządzona,

e) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nakaz stosowania dachów płaskich lub spadzistych o kącie nachylenia połaci w przedziale 20° - 45°,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 45%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,3,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – 10,5 m,

- budowle – 15,0 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m,

- wolnostojące instalacje odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem § 5 ust. 5 pkt 3 i pkt 4 – 3,0 m;

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 500,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 36,0 m.

§ 19. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej dla uzupełnienia istniejącej zabudowy o symbolach **RM1**,

dla których z zastrzeżeniem § 39 ust 3 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne w ramach działek siedliskowych,

b) nowe obiekty inwentarskie o obsadzie poniżej 40 DJP,

c) na terenach o symbolach **1RM1 - 12RM1** pomieszczenia i obiekty dla drobnej produkcji i rzemiosła, usług podstawowych i związane z przetwórstwem rolno-spożywczym, pod warunkiem, że:

- na terenach o symbolach **1RM1** i **3RM1** ich powierzchnia całkowita nie przekroczy 20% powierzchni działki budowlanej

- na terenach o symbolach **2RM1, 4RM1 - 12RM1** ich powierzchnia całkowita nie przekroczy 30% powierzchni działki budowlanej,

d) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

e) dojazdy, place, miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, garaże, ścieżki rowerowe;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dla budynków mieszkalnych nakazuje się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci 35° - 45°,

b) dopuszcza się realizację dachów spadzistych i płaskich dla budynków gospodarczych, inwentarskich, usługowych, drobnej produkcji i rzemiosła oraz budynków związanych z przetwórstwem rolno-spożywczym,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%,

e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

g) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – 10,5 m,

- budowle – 15,0 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m,

- wolnostojące instalacje odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 5 ust. 5 pkt 3 i pkt 4 – 3,0 m;

h) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 800,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 28,0 m.

§ 20. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej dla lokalizacji nowej zabudowy o symbolach **RM2**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne w ramach działek siedliskowych,

b) obiekty inwentarskie o obsadzie poniżej 40 DJP na terenach o symbolach **1RM2** i **2RM2**,

c) obiekty inwentarskie o obsadzie poniżej 210 DJP na terenach o symbolach **3RM2 - 7RM2**, przy zachowaniu minimalnej odległości nowych obiektów inwentarskich od budynków mieszkalnych na

terenach innych niż **RM1** i **RM2** - 50,0 m przy obsadzie ponad 40 DJP i 100 m przy obsadzie ponad 60 DJP,

d) obiekty usług podstawowych na terenach o symbolach **1RM2** i **2RM2**, pod warunkiem, że ich powierzchnia całkowita nie przekroczy 30% powierzchni działki,

e) obiekty przetwórstwa rolno-spożywczego:

- na terenach o symbolach **3RM2 - 7RM2**,

- na terenach o symbolach **1RM2** i **2RM2**, pod warunkiem, że ich powierzchnia całkowita nie przekroczy 30% powierzchni działki,

f) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

g) dojazdy, place, miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, garaże, ścieżki rowerowe;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dla budynków mieszkalnych nakazuje się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci 35° - 45°,

b) dopuszcza się realizację dachów spadzistych i płaskich dla budynków gospodarczych, inwentarskich, usługowych, drobnej produkcji i rzemiosła oraz budynków związanych z przetwórstwem rolno-spożywczym,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%,

e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,

f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

g) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – 10,5 m,

- budowle – 15,0 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m,

- wolnostojące instalacje odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 5 ust. 5 pkt 3 i pkt 4 – 3,0 m;

h) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 800,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 24,0 m.

§ 21. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej w obszarze zagrożeń powodziowych o symbolach **RM3**, dla których z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – możliwość zachowania i modernizacji istniejącej zabudowy bez możliwości zmiany jej powierzchni zabudowy;

2) przeznaczenie dopuszczalne – dotychczasowe przeznaczenie związane z funkcjonowaniem zabudowy zagrodowej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – ustala się możliwość zachowania istniejących wskaźników powierzchni zabudowy lub ich zmian wynikających z likwidacji zabudowy.

§ 22. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej dla uzupełnienia istniejącej zabudowy o symbolach **U1**, dla których z zastrzeżeniem § 4 pkt 7 i 8 oraz § 39 ust 3 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) mieszkania funkcyjne,

b) garaże i miejsca parkingowe dla samochodów osobowych,

c) pomieszczenia i obiekty drobnej produkcji i rzemiosła,

d) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,

e) zieleń parkowa, obiekty i urządzenia małej architektury,

f) dojazdy, place, chodniki,

g) stałe i tymczasowe urządzenia reklamowe;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nakaz stosowania dachów płaskich lub spadzistych o kącie nachylenia połaci w przedziale 20° - 45°,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%,

d) maksymalna intensywność zabudowy - 1,2,

e) minimalna intensywność zabudowy - 0,1,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – 12,0 m,

- budowle – 15,0 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m,

- wolnostojące instalacje odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 5 ust. 5 pkt 3 i pkt 4 – 3,0 m;

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 300,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 24,0 m.

§ 23. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej dla lokalizacji nowej zabudowy o symbolach **U2**, dla których z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 lit. d oraz pkt 7 i 8 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) mieszkania funkcyjne,

b) garaże i miejsca parkingowe dla samochodów osobowych,

c) pomieszczenia i obiekty drobnej produkcji i rzemiosła,

d) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,

e) zieleń parkowa, obiekty i urządzenia małej architektury,

f) dojazdy, place, chodniki,

g) stałe i tymczasowe urządzenia reklamowe,

h) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z możliwością nadbudowy i przebudowy oraz wymiany kubatury budynku o maksymalnie 50% powierzchni zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu i do wysokości maksymalnie 10,5 m, przy zachowaniu istniejącego w dniu uchwalenia planu kształtu dachu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nakaz stosowania dachów płaskich lub spadzistych o kącie nachylenia połaci w przedziale 20° - 45°,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,3,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe i budowle – 16,0 m,

- z zastrzeżeniem pkt 2 lit. g pozostałe budynki i obiekty małej architektury – 6,0 m,

- wolnostojące instalacje odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 5 ust. 5 pkt 3 i pkt 4 – 3,0 m;

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 1800,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 120,0 m.

§ 24. Wyznacza się tereny usług publicznych o symbolach **UP**, dla których z zastrzeżeniem § 4 pkt 7 oraz § 39 ust 3 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) mieszkania funkcyjne,

b) garaże dla samochodów osobowych,

c) parkingi,

d) drogi wewnętrzne, dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe, chodniki, zieleń urządzona, obiekty małej architektury,

e) sieci i obiekty infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nakaz stosowania dachów płaskich lub spadzistych o kącie nachylenia połaci w przedziale 20° - 45° oraz w przedziale 20° - 75° w przypadku realizacji dachu mansardowego,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,4,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,

f) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m,

g) maksymalna wysokość budowli – 15,0 m,

h) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – 12,0 m,

- budowle – 15,0 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m,

- wolnostojące instalacje odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 5 ust. 5 pkt 3 i pkt 4 – 3,0 m;

i) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 600,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 24,0 m.

§ 25. Wyznacza się tereny sportu i rekreacji o symbolach **US**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa sportowo – rekreacyjna;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) mieszkania funkcyjne,

b) budynki usługowe uzupełniające zabudowę sportowo – rekreacyjną,

c) miejsca parkingowe, garaże dla samochodów osobowych i sprzętu sportowo-rekreacyjnego oraz obsługi terenów,

d) dojazdy, place, chodniki,

e) obiekty tymczasowe związane z organizacją imprez sportowo-rekreacyjnych,

f) sieci i obiekty infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nakaz stosowania dachów płaskich lub spadzistych o kącie nachylenia połaci w przedziale 20° - 45°,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

f) maksymalna wysokość:

- budynki – 12,0 m,

- budowle – 15,0 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m,

- wolnostojące instalacje odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 5 ust. 5 pkt 3 i pkt 4 – 3,0 m;

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 2000,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 48,0 m.

§ 26. Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów dla uzupełnienia istniejącej zabudowy o symbolach **P1,** dla których z zastrzeżeniem § 4 pkt 6 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - obiekty produkcyjne, składy i magazyny;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) mieszkania funkcyjne, pod warunkiem, że prowadzona działalność gospodarcza w granicach linii rozgraniczających nie powoduje uciążliwości wykluczającej lokalizację obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,

b) obiekty o funkcji usługowej i obsługi komunikacji kołowej,

c) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych i ciężarowych, drogi, chodniki,

d) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

e) zieleń urządzona, obiekty i urządzenia małej architektury,

f) elektrownie solarne;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nakaz stosowania dachów płaskich lub spadzistych o kącie nachylenia połaci w przedziale 20° - 45°,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – 15,0 m,

- budowle – 15,0 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m,

- wolnostojące instalacje odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 5 ust. 5 pkt 3 i pkt 4 – 3,0 m;

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 1000,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 36,0 m.

§ 27. Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów dla lokalizacji nowej zabudowy o symbolach **P2**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - obiekty produkcyjne, składy i magazyny;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) mieszkania funkcyjne, pod warunkiem, że prowadzona działalność gospodarcza w granicach linii rozgraniczających nie powoduje uciążliwości wykluczającej lokalizację obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,

b) obiekty o funkcji usługowej i obsługi komunikacji kołowej,

c) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych i ciężarowych, drogi, chodniki,

d) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

e) zieleń urządzona, obiekty i urządzenia małej architektury,

f) elektrownie solarne;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nakaz stosowania dachów płaskich lub spadzistych o kącie nachylenia połaci w przedziale 20° - 45°,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – 18,0 m,

- budowle – 30,0 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m,

- wolnostojące instalacje odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 5 ust. 5 pkt 3 i pkt 4 – 3,0 m;

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 10000,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 120,0 m.

§ 28. Wyznacza się tereny rolnicze o symbolach **R**, dla których z zastrzeżeniem § 4 pkt 5 lit. a ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - pola uprawne;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) drogi polne,

b) dojazdy do nieruchomości,

c) ścieżki spacerowe,

d) ścieżki rowerowe w ramach istniejących dróg polnych i gospodarczych,

e) zadrzewienia śródpolne oraz zadrzewienia wzdłuż dróg gospodarczych, pod warunkiem, że odległość nasadzeń od osi dróg gospodarczych będzie większa niż 4,0 m,

f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 29. Wyznacza się tereny lasów o symbolach **ZL**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – lasy i zalesienia;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) obiekty i urządzenia turystyczne oraz parkingi leśne dopuszczone w przepisach dotyczących lasów,

b) ścieżki rowerowe,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w przypadkach braku innych możliwości ich realizacji.

§ 30. Wyznacza się tereny zalesień o symbolach **ZR**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zalesienia;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) dojazdy do nieruchomości,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) obiekty i urządzenia turystyczne oraz parkingi leśne dopuszczone w przepisach dotyczących lasów,

d) ścieżki rowerowe,

e) rolnicze użytkowanie terenu.

§ 31. Wyznacza się tereny łąk i pastwisk o symbolach **ZŁ**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – łąki i pastwiska;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) dojazdy do nieruchomości,

b) ścieżki rowerowe i spacerowe,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 32. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej o symbolach **ZP**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

   a) urządzenia sportu, wypoczynku i rekreacji,

   b) ciągi piesze i ścieżki spacerowe,

   c) podziemne sieci infrastruktury technicznej,

   d) parkingi za wyjątkiem terenu o symbolu **7ZP** i pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 5% powierzchni terenu **ZP** wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 90% powierzchni terenu o symbolu **ZP,** przy czym na terenie o symbolu **7ZP** ustala się konieczność zachowania istniejącego drzewostanu.

§ 33. Wyznacza się tereny cmentarza o symbolu **ZC**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

   a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

   b) obiekty i urządzenia małej architektury;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni cmentarza poza powierzchnią pól grzebalnych,

   b) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% całej powierzchni wydzielonej na rysunku planu i oznaczonej symbolem **ZC**,

   c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy lokalizowanej wyłącznie poza powierzchnią pól grzebalnych – 0,1,

   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy poza powierzchnią pól grzebalnych – 0,01,

   e) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,

   f) nakaz stosowania dachów spadzistych,

   g) gabaryty obiektów:

      - maksymalna powierzchnia zabudowy – 180,0 m^2,

      - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 18,0 m.

§ 34. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych o symbolach **WS1**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe;

2) przeznaczenia dopuszczalne - urządzenia wodne oraz wszelkie urządzenia zmierzające do zachowania spływu, poprawy czystości oraz zwiększenia dotychczasowej retencji wód.

§ 35. Wyznacza się tereny urządzeń hydrotechnicznych o symbolach **WS2**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – wały przeciwpowodziowe;

2) przeznaczenia dopuszczalne – ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe;

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania projektowanych wałów na terenach o symbolach **8WS2 - 13WS2** :

   a) maksymalna wysokość wału przeciwpowodziowego – 5,0 m,

   b) minimalna szerokość stopy wału przeciwpowodziowego – 9,0 m.

§ 36. Wyznacza się tereny komunikacji o symbolach **KDGP, KDGP/KDZ, KDZ, KDL, KDD, KDX, KDW** i **KG**, dla których ustala się:

1) przeznaczanie podstawowe – drogi;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) chodniki, ścieżki rowerowe, elementy małej architektury,

c) szpalery drzew niskopiennych w rejonach niekolidujących z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem podziemnym,

d) przystanki autobusowe;

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) ścieżki rowerowe należy realizować o szerokości: jednokierunkowe minimum 1,5 m; dwukierunkowe minimum 2,0 m,

b) skrzyżowania ścieżek rowerowych z drogami należy wykonać, jako pasy wydzielone przy przejściach dla pieszych;

4) W realizacji drogi o symbolu **1KDGP** należy uwzględnić możliwość przejazdu w drugim poziomie w ciągu drogi **10KDD** do drogi **1KDL** oraz w ciągu drogi **3KG**.

§ 37. Wyznacza się tereny parkingów o symbolach **KDP**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – parkingi;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) zieleń urządzona,

b) chodniki, obiekty i urządzenia małej architektury,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% całej powierzchni terenu **KDP**,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu **KDP** – 10%,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – 5,0 m,

- budowle – 12,0 m,

- obiekty małej architektury – 4,0 m,

- wolnostojące instalacje odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 5 ust. 5 pkt 3 i pkt 4 – 3,0 m;

d) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 40,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej – 6,0 m.

§ 38. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej o symbolach **ITK**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – kanalizacja;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) place i parkingi,

b) zieleń urządzona i izolacyjna;

3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z infrastrukturą techniczną.

Rozdział 13.
Przepisy szczegółowe dla niektórych terenów

§ 39. 1. Na terenach o symbolach **1US** i **6ZP** ustala się możliwość organizacji imprez masowych.

2. W przypadku budynków i ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie, dopuszcza się możliwość ich rozbudowy, pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

3. Na terenach o symbolach **4MN1, 5MN1, 3RM1, 1U1, 5U1, 9U2, 10U2** i **1UP** przy lokalizacji nowych budynków należy uwzględnić zgodnie z przepisami odrębnymi strefę ochronną od cmentarza, poprzez wykluczenie w granicach tej strefy możliwości lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.

Rozdział 14.
Przepisy końcowe

§ 40. Dla terenów objętych planem ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 41. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Walce.

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walce.

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

-

Przewodniczący Rady Gminy

Paweł Nossol

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII/286/2014
Rady Gminy Walce
z dnia 5 listopada 2014 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/286/2014
Rady Gminy Walce
z dnia 5 listopada 2014 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Lp.	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Gminy Walce w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	**3**	03.07. 2014	Składający uwagę prosi o zmianę przeznaczenia części działki 799 z terenów zielonych na tereny usługowe. Składający uwagę chce na tym terenie rozbudować gospodarstwo rolne, a w przyszłości zbudować dom mieszkalny i budynki gospodarcze w celu poszerzenia działalności gospodarczej	799	12U2 - tereny zabudowy usługowej dla lokalizacji nowej zabudowy 22ZŁ - tereny łąk i pastwisk	-	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż naruszałoby to obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym wnioskowany teren jest wyłączony z możliwości zabudowy.
2	**5/1**	09.07. 2014	Składający uwagę prosi, aby wnioskowana działka była przeznaczona pod budowę domu jednorodzinnego	789/2	10U2 - tereny zabudowy usługowej dla lokalizacji nowej zabudowy	-	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż zgodnie z przepisami sanitarnymi w odległości 50 m od granic cmentarzy nie mogą być lokalizowane nowe budynki mieszkalne. Na działce może być usytuowany obiekt usługowy za wyjątkiem zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.
3	**5/2**	09.07. 2014	Składający uwagę prosi, aby wnioskowana działka była przeznaczona pod budowę domu jednorodzinnego	397/2	3MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla uzupełnienia istniejącej zabudowy 23R - tereny rolnicze	-	Uwaga nieuwzględniona	Tylko na części działki zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego możliwa jest lokalizacja domu jednorodzinnego.
4	**5/3**	09.07. 2014	Składający uwagę prosi, aby wnioskowane działki były przeznaczone pod zalesienie	517; 451; 453; 454; 300; 302/2	8ZŁ - tereny łąk i pastwisk	-	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę uwzględniono tylko częściowo z względów środowiskowych. Tylko działki nr 300 i 302/2 będą przeznaczone pod zalesienie.
5	**9**	11.07. 2014	Składająca uwagę prosi o wyłączenie części działki z gruntów rolnych i przeznaczenie jej pod budownictwo jednorodzinne, jednocześnie z przesunięciem pasa ochronnego przy planowanych	1200	17U2 - tereny zabudowy usługowej dla lokalizacji nowej zabudowy 1P2 - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów dla lokalizacji nowej zabudowy 6ZP - tereny zieleni urządzonej 1KDGP - drogi publiczne klasy „główna ruchu	-	Uwaga nieuwzględniona	Wprowadzono korektę terenu o symbolu 27MN1 na wnioskowanej działce w zakresie zgodnym z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

			działkach		przyśpieszonego”			przestrzennego. Lokalizacja zieleni urządzonej jest niezbędna i zgodna z studium.
6	**12**	18.07. 2014	Składająca uwagę prosi o przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną działki w drugiej linii (obecnie teren ZŁ)	808	6MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla uzupełnienia istniejącej zabudowy 22ZŁ - tereny łąk i pastwisk	-	Uwaga nieuwzględniona	Uwagę uwzględniono tylko częściowo poprzez powiększenie terenu 6MN1 na wnioskowanej działce w zakresie zgodnym z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
7	**14**	15.07. 2014	Składający uwagę prosi, aby wnioskowana działka była przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową również na obszarze obecnie przeznaczonym pod grunty rolne	1344	29MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla uzupełnienia istniejącej zabudowy 37R - tereny rolnicze	-	Uwaga nieuwzględniona	Tylko na części działki zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego możliwa jest zabudowa.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/286/2014

Rady Gminy Walce

z dnia 5 listopada 2014 r.

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

Nakłady na budowę dróg publicznych (KDL i KDD), sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz dokumentacji projektowej mogą się kształtować na poziomie około 5 mln. 144 tys. zł. Z kolei konieczność wykupu gruntów pod budowę tych dróg szacuje się na poziomie około 844 tys. zł.

Oprócz wyżej wymienionych wydatków uchwalenie planu może wygenerować także dochody budżetowe. Docelowo wpływy z sprzedaży gruntów gminnych, renty planistycznej oraz z tytułu podatku od nieruchomości z terenów zabudowy wielorodzinnej dla lokalizacji nowej zabudowy (MW2), terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla lokalizacji nowej zabudowy (MN2), terenów mieszkaniowo-usługowych dla lokalizacji nowej zabudowy (MU2), terenów zabudowy zagrodowej dla lokalizacji nowej zabudowy (RM2), terenów usługowych dla lokalizacji nowej zabudowy (U2) i terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów dla lokalizacji nowej zabudowy (P2) jeszcze niezabudowanych mogą wynieść około 3 mln 528 tys. zł., zwiększając tym samym dochody własne gminy.

Gmina Walce w przypadku finansowania budowy sieci wodociągowo – kanalizacyjnej, mogłaby ubiegać się o dofinansowanie przedsięwzięcia ze środków unijnych. Innym alternatywnym rozwiązaniem dla finansowania tego rodzaju inwestycji może być zaciągnięcie pożyczki na preferencyjnych warunkach w Narodowym, czy też Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej lub zawarcie partnerstwa publiczno-prywatnego w przypadku inwestycji na terenach przemysłowych.

Uzasadnienie

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Stradunia ma na celu uaktualnienie prawa miejscowego tworzonego obecnie przez plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego wsi Stradunia uchwalony uchwałą Nr XXXII/231/01 Rady Gminy Walce z dnia 10.12.2001 r. zmieniony uchwałą Nr XXXVII/225/05 Rady Gminy Walce z dnia 5.12.2005 r.

Celem sporządzenia planu jest również dostosowanie przepisów i rozwiązań przestrzennych do aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Walce przyjętego uchwałą Nr IX/57/2001 Rady Gminy Walce z dnia 28.09.2011 r.

Istotnym celem sporządzenia planu jest przedstawienie rysunku planu w całości w skali 1:2000 na kopiach aktualnych map pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego. Zastosowanie skali rysunku planu 1:2000 uzasadnione jest znaczną powierzchnią obszaru objętego planem oraz czytelnością pozwalającą na jednoznaczne powiązanie tekstu planu z rysunkiem planu.

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy i sporządzony został zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz jej zmianą wprowadzoną w roku 2010.

W planie uwzględniono możliwość uzupełniania istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (tereny o symbolach MW1), jednorodzinnej (tereny o symbolach MN1), mieszkaniowo-usługowej (na terenach o symbolach MU1), zagrodowej (na terenach o symbolach RM1), usługowej (na terenach o symbolach U1) i produkcyjnej (na terenach o symbolach P1). Na terenach o symbolach MW2, MN2, MU2, RM2 i P2 przewidziano możliwość lokalizacji nowych obiektów związanych z powyższymi rodzajami przeznaczeń terenów.

Wyznaczono również teren usług publicznych (symbol UP) usług sportu i rekreacji (symbol US), zieleni urządzonej (symbol ZP) i cmentarza (symbol ZC) oraz tereny wyłączone z możliwości zabudowy i rolnicze (symbol R), lasów (symbol ZL), zalesień (symbol ZR), łąk i pastwisk (symbol ZŁ).

W planie jednoznacznie ustalono tereny dla jednego z wariantów budowy południowej obwodnicy wsi w ciągu drogi krajowej Nr 45 jako drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego wraz z skrzyżowaniem drogi z układem lokalnym.

W planie ustalono jednakowe stawki służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów objętych planem w wysokości 30% .

Ocena faktycznego wzrostu ich wartości uzależniona jest od decyzji rzeczoznawcy majątkowego, który będzie wykonywał operat szacunkowy przy zbyciu danej nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący. Prognozę wpływów i wydatków z budżetu gminy zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Plan uzyskał wymagane prawem opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu, a uwagi złożone do projektu planu, które nie zostały uwzględnione stanowią załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały. Uwagi uwzględnione w ramach korekt projektu planu na działkach na które składano uwagi, nie wprowadziły zmian mogących zmienić koncepcję planu lub mogących prowadzić do sporządzenia projektu planu w nowej postaci.